

CAI MH  
-71S65

Canada

Central Mortgage and Housing Corporation

General publications 603

**Special \$200  
Million Low-Cost  
Housing Program**

Interim Report

1970

**Programme  
spécial de \$200  
millions pour  
la construction  
d'habitations  
à coût modique**

Rapport provisoire



3 1761 11638662 4



The Honourable  
Robert Andras,  
Minister Responsible  
for Housing

L'honorable  
Robert Andras,  
ministre fédéral  
chargé du logement

Central  
Mortgage  
and Housing  
Corporation

Société  
centrale  
d'hypothèques  
et de logement

CA 1 MH -71 S65

Government  
Publications

May 10, 1971

le 10 mai 1971

Special \$200  
Million Low-Cost  
Housing Program

Interim Report

1970

Programme  
spécial de \$200  
millions pour  
la construction  
d'habitations  
à coût modique

Rapport provisoire



## **Table of Contents**

Foreword by the Honourable Robert Andras, P.C., M.P.....	4
Part 1 — Underlying Considerations.....	6
Part 2 — Program Objectives.....	8
Part 3 — Program Administration.....	10
Part 4 — Loan Administration.....	12
Part 5 — The Product and Sponsors.....	16
Part 6 — Tactics and Innovation.....	20
Part 7 — Observations.....	38
Appendix "A" — Tabular Synopsis of Projects	42

## **Table des matières**

Avant-propos de l'honorable Robert Andras, député.....	5
Partie 1 — Raisons profondes du programme	6
Partie 2 — Les objectifs.....	8
Partie 3 — L'application du programme.....	10
Partie 4 — L'administration des prêts.....	12
Partie 5 — Le produit et les promoteurs.....	16
Partie 6 — Méthodes nouvelles et idées novatrices.....	20
Partie 7 — Observations.....	38
Annexe "A" — Tableau synoptique des projets.....	46

**Foreword by**  
**The Honourable Robert Andras, P.C., M.P.,**  
Minister Responsible for Housing

On February 2, 1970 when I first announced the Special \$200 Million Low-Cost Housing Program in Parliament, I deliberately set a new course for the federal government and Central Mortgage and Housing Corporation. It was to be an experiment and a search for innovative ideas and plans that would place new, decent accommodation within reach of families earning from \$4,000 to \$6,000 a year.

I called upon the building industry, other levels of government, non-profit housing societies and private individuals to submit their proposals for low-cost housing.

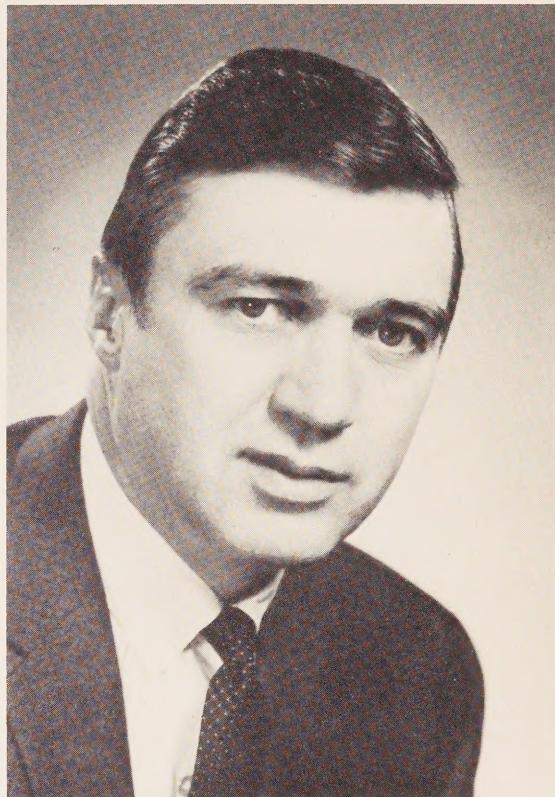
The response was generous and from the review of some 350 proposals, 85 were finally selected and loan commitments issued.

But more than just the physical shelter and the achievement of a better balance in the housing market was involved. There was also the matter of re-adjusting social injustices arising from poor housing conditions and incomes too inadequate to provide for improvements within the housing price structure at the beginning of 1970.

Federal financial support of housing for low-income groups amounted to \$548,470,000 in 1970 apart from the Special Program. But even this amount understates the true position because of additional lending under Section 40 of the National Housing Act directed to lower-income families.

Under the Special Program, the addition of \$186 million in commitments helped to set the stage for future years and the engagement of the federal government to the production of housing — of a variety of forms and prices — to match a much broader range of housing demand and family incomes.

Understandably, as many projects are incomplete and as the events of 1970 are still near in a historical sense, our conclusions can only be tentative at this time. Nonetheless, we have learned many lessons from last year's experience and the purpose of this booklet is to impart the substance of the Special Program to the Canadian public.



**Avant-propos de l'honorable Robert Andras**  
ministre fédéral chargé du logement

Lorsque j'ai annoncé officiellement aux membres du Parlement, le 2 février 1970, notre intention de lancer le programme spécial de 200 millions de dollars afin de stimuler la construction d'habitations à coût modique, j'ai impliqué délibérément dans cette nouvelle tâche et le gouvernement fédéral et la Société centrale d'hypothèques et de logement. Ce programme expérimental, basé sur la recherche d'idées nouvelles, de plans inédits et de solutions innovatrices, avait pour but final de mettre à la portée des familles à revenus modestes — disons de \$4,000 à \$6,000 annuellement — des logements convenables et conformes à leurs aspirations.

Pour ce faire, je décidai de m'adresser aux représentants de l'industrie du bâtiment et des divers niveaux gouvernementaux, ainsi qu'aux sociétés à but non lucratif se spécialisant dans le logement, et enfin à des entrepreneurs privés, afin que des soumissions nous soient présentées.

Les réponses affluèrent et, après examen de quelque 350 propositions, 85 offres furent finalement retenues et les crédits nécessaires débloqués.

Notre dessein, en fait, ne se bornait pas à faire construire des abris matériels et à rééquilibrer le marché de l'habitation. Il s'agissait également de corriger les injustices sociales issues de conditions inadéquates de logement dont souffraient ceux de nos compatriotes ayant un revenu insuffisant pour faire face aux prix en cours au début de 1970.

L'aide financière du gouvernement fédéral à l'intention des groupes de personnes à faible revenu s'est chiffrée à \$548,470,000 en 1970, en plus des fonds versés dans le programme spécial de \$200 millions. Même ce montant, toutefois, ne révèle pas la position exacte de l'habitation à cause des prêts additionnels consentis aux termes de l'article 40 de la LNH, également pour les personnes à faible revenu.

Aux termes du programme spécial, 186 millions de dollars furent engagés afin d'aider à mettre sur pied une politique pour les années à venir et d'impliquer le gouvernement fédéral dans la production d'habitations — de différents genres et prix — afin de répondre le mieux possible aux besoins et à la demande de logement, selon les diverses échelles de revenu.

Il apparaît évidemment prématuré de tirer déjà des conclusions alors que beaucoup de projets ne sont pas achevés et que les événements de l'année écoulée n'ont pas encore trouvé place dans l'Histoire. Toutefois, les expériences de l'an passé ont été fructueuses et enrichissantes et c'est à la lueur de l'enseignement ainsi recueilli que nous nous proposons de soumettre au public les grandes lignes de ce programme spécial.

## PART 1—UNDERLYING CONSIDERATIONS

At the beginning of 1970, interest rates and the cost of housing were at their highest in Canadian history. The potential of the housing market had narrowed to the extent that a free choice was open only to those with incomes markedly above the national average.

Even those with middle incomes were experiencing difficulty in meeting shelter costs. The range of accommodation falling within their means had become inelastic, often resulting in the deferment of aspirations towards an improvement in housing.

Hardest hit by the high cost of shelter were those with incomes below the national average, for at the end of the 1960s, they simply could not afford good, new shelter. This was particularly true in the major urban and metropolitan centers where high-growth indices created strong demand pressures on housing.

Throughout the late 1960s, the construction of residential accommodation was yielding mainly to the economics of supply and demand. Such a market posture could not meet the housing requirements of those well down the income scale.

Against this background, evolution of the National Housing Act as an effective mortgage instrument was demonstrated. From 1946 to 1969, direct lending under the Act by the federal government in support of both subsidized and unsubsidized low-rental accommodation amounted to \$1,263,523,000. Significantly, nearly one-third of this amount — \$392,622,000 — was committed during 1969 lending operations alone.

The Task Force on Housing and Urban Development, while recognizing the importance of physical improvement in the housing stock for low-income families, questioned the social integrity of public housing projects. Following publication of its Report, measures covering the provision of more amenities and participation by tenants in the management of projects were immediately introduced to improve the social environment.

A second and logical outcome was a serious and realistic appraisal of the economics of public housing. If new thrusts could bring open-market housing within reach of families qualifying for occupancy in public housing units, the social and economic benefits could be substantial.

On February 2, 1970, The Honourable Robert Andras, Minister Responsible for Housing, speaking in Parliament, announced the reservation of \$200,000,000 from the capital budget

## PARTIE 1—RAISONS PROFONDES DU PROGRAMME

Au début de 1970, les taux d'intérêt hypothécaire atteignaient les plus hautes proportions jamais enregistrées dans l'histoire de l'habitation canadienne. Cette situation avait évidemment pour effet direct que l'offre se faisait de plus en plus rare pour ceux en quête d'un logis et que seules les personnes jouissant d'un revenu au-dessus de la moyenne nationale pouvaient avoir accès à ce marché.

La catégorie des salariés à revenu moyen se heurtait aux mêmes difficultés; l'éventail des possibilités à la portée de leur bourse se réduisait constamment, estompant ainsi l'espoir de pouvoir améliorer leur situation dans le domaine de l'habitation.

Les groupes les plus durement frappés par le coût élevé de l'habitation furent ceux dont le revenu se situait sous le revenu moyen et, vers la fin des années 1960, ils n'étaient tout simplement pas en mesure d'accéder à une nouvelle habitation. Ceci était particulièrement vrai dans les grands centres urbains qui accusaient un accroissement constant de leur population, ce qui a créé de fortes pressions sur la demande d'habititations.

Vers la fin des années 1960, la construction de logements dépendait largement de la règle de l'offre et de la demande. Une telle situation ne pouvait permettre de satisfaire les demandes des moins pourvus financièrement.

Conséquemment, l'évolution de la Loi nationale sur l'habitation en tant qu'instrument efficace à l'égard des prêts hypothécaires fut démontrée. De 1946 à 1969, les prêts directement consentis aux termes de la LNH et destinés aux logements sociaux subventionnés ou non, ont atteint la somme de \$1,263,523,000. Il est à noter que presque le tiers de cette somme — soit \$392,622,000 — a été réparti en prêts durant la seule année 1969.

Tout en reconnaissant l'importance de l'amélioration matérielle des logements disponibles pour les familles à faible revenu, le Groupe d'étude sur le logement et le développement urbain s'est interrogé sur la portée sociale des ensembles existants. Ces mêmes experts, publièrent un rapport sur leurs travaux à la suite duquel on prit des mesures pour accroître le confort et la participation des locataires à la gestion de l'ensemble.

Un deuxième et logique résultat consistait à évaluer de façon approfondie et réaliste les problèmes d'ordre financier de l'habitation à

of Central Mortgage and Housing Corporation to support fresh approaches to housing for low-income families. He called for proposals from the building industry, all levels of government and from private individuals, and expressly invited imaginative initiatives having a practicable capability to reach well down the income scale.

caractère social. Si un nouvel élan permettait de mettre sur le marché public des logements dont les prix seraient à la portée des familles qualifiées pour l'accès aux logements sociaux, les résultats d'ordre social et économique pourraient alors être importants.

Le 2 février 1970, l'honorable Robert Andras, ministre fédéral chargé du logement, annonça aux membres du Parlement qu'une somme de 200 millions de dollars prélevée sur le budget en immobilisations de la SCHL serait consacrée à diverses tentatives "expérimentales" entreprises en vue de fournir des logements aux familles à faible revenu.

Il s'adressa aux représentants de l'industrie du bâtiment et des divers paliers gouvernementaux ainsi qu'à l'entreprise privée en faisant appel à l'esprit innovateur des soumissionnaires, toujours afin de rendre le logement plus accessible aux groupes économiquement faibles.

*These two and three-bedroom units in Calgary have been purchased by families with incomes from \$3,400 to \$6,300.*

*Ces logements de deux et trois chambres construits à Calgary ont été achetés par des familles dont le revenu varie entre \$3,400 et \$6,300.*



## PART 2—PROGRAM OBJECTIVES

As there was no certainty of direction the Special \$200 Million Low-Cost Housing Program might take, it was essential that objectives be broadly framed.

Within a concept of innovation, proposals were sought which could effectively place dwellings on the market within reach of low-income families. The over-riding stipulation was that accommodation so provided — either rental or home ownership — would be within the means of those earning from \$4,000 to \$6,000 a year.

Innovation was considered in terms of:

- (a) all forms of tenure, sponsors, integration of lower and middle-income groups and mixes of residential uses;
- (b) economic land uses, building methods, and advantageous financial arrangements; and
- (c) the development of new attitudes within the building industry, financial institutions, provincial and municipal governments, and the public towards low-cost housing.

Differing regional characteristics, population densities, and the necessity of easing hardship among the urban poor were considerations in the allocation of funds. The program was therefore directed to major urban and metropolitan areas to the greatest extent possible so that the effectiveness of projects could be visibly contrasted with difficult market conditions.

Housing starts were sought by the end of 1970, with exceptions being made for a few experimental projects requiring additional time to develop.

## PARTIE 2—LES OBJECTIFS

Tout en cherchant à définir la tournure que revêtirait le programme, les responsables de la Société définirent leurs objectifs sur une base très large, c'est-à-dire susceptible d'être améliorée ou réorientée.

Toujours examinées suivant le critère de l'innovation, les soumissions espérées devaient avant tout tendre vers un but précis: offrir des logements satisfaisants aux familles placées dans l'impossibilité financière d'accéder au marché du logement. Les logements en question, qu'ils soient loués ou acquis, devaient en conséquence être accessibles aux groupes socio-économiques dont le revenu s'établissait entre \$4,000 et \$6,000 annuellement.

Pour les experts de la Société, le critère de l'innovation appliqué aux soumissions portait notamment sur:

- (a) les diverses formes d'occupation des locaux et de cautionnement, l'intégration des groupes à moyen et bas revenu et la fusion des divers usages résidentiels;
- (b) l'utilisation judicieuse des terrains, les méthodes de construction et l'emploi avantageux des ressources financières;
- (c) l'adoption d'attitudes plus positives par des groupes tels que l'industrie du bâtiment, les organismes financiers, les gouvernements provinciaux et municipaux et le public en général envers les logements sociaux.

Les différentes caractéristiques régionales, la densité des populations et la nécessité d'aider efficacement les groupes urbains défavorisés constituèrent par ailleurs des éléments d'appréciation lors de la répartition des crédits. Les zones métropolitaines et urbaines, et généralement les régions à forte densité de population, devinrent donc l'objectif principal du programme destiné par ailleurs à contraster heureusement avec les difficultés éprouvées par le marché privé.

Les mises en chantier furent donc prévues pour la fin de 1970, à l'exception de quelques projets expérimentaux qui devaient être entrepris ultérieurement.



*Four-bedroom homes in Dollard Des Ormeaux, Montreal, with 1,224 square feet of floor space have been purchased by families earning \$6,200 a year with monthly payments of \$130.*

*Maisons de quatre chambres dont l'aire de parquet est de 1,224 pieds carrés, construites à Dollard-des-Ormeaux, Montréal. Ces logements répondent aux besoins des familles dont le revenu annuel est de \$6,200. Les mensualités sont de \$130.*

The notion of seeking methods to improve the housing environment for low-income people had to be undertaken primarily as a lending program. Consequently, it was influenced by the legal and financial constraints of a mortgage operation.

Additionally, as funds were allocated from the 1970 capital budget of CMHC, there was necessarily some conflict between the requirement for housing starts within the fiscal year (coincident with the calendar year) and long lead times generally associated with experiment and research.

Nonetheless, the Special Program was not undertaken as a fixed-position plan, but rather as a process of asking questions and seeking answers. Moreover, as the program was exploratory, and experimental where possible, there was a full expectation that imperfections might arise.

Instruments available to CMHC were \$200 million in mortgage funds and an expressed willingness to consider any proposal capable of reaching well down the income scale. Minimum restrictions on the eligibility for financial assistance and access to direct loans from the special fund were further incentives.

Intrinsic to the success of the program were the willingness and ability of the building industry to produce and distribute low-cost housing through the mechanics of the private market. If full impact was to be realized, two conditions had to be met. There had to be reasonable evidence of economic lending operations and a demonstrated ability to penetrate urban and metropolitan areas where high shelter costs were the most persistent.

The broad parameters of the program given by the Honourable Robert Andras in Parliament on February 2 and in his address two days later to the Housing and Urban Development Association of Canada were refined into guidelines. Through the nation-wide network of CMHC offices, they were carried to industrial, commercial, municipal and provincial agencies having a responsibility in the production of housing. Regional supervisors and branch managers established confidence in

L'idée de chercher des méthodes pratiques et inédites, si possible, d'améliorer le milieu résidentiel des moins favorisés devait être entreprise en majeure partie à l'aide de prêts; conséquemment, elle fut sujette aux contraintes d'ordre juridique et financier propres aux prêts hypothécaires.

De plus, vu que les fonds provenaient du budget en immobilisations de la SCHL pour 1970, il fut difficile de concilier la nécessité de mettre des habitations en chantier avant la fin de l'exercice financier (qui coïncide avec celle de l'année civile) avec l'idée de concéder le temps nécessaire à la recherche et à l'expérimentation.

Néanmoins, le programme spécial de 200 millions de dollars établi pour stimuler la construction d'habitations à coût modique ne fut pas entrepris pour fonctionner d'après des règles immuables, mais plutôt comme une œuvre sans cesse sujette à révision. En outre, vu que ce programme avait pour objectif la recherche et l'expérimentation autant que cela était réalisable, les autorités s'attendaient à ce que tout ne soit pas parfait.

Le gouvernement mit 200 millions de dollars à la disposition de la SCHL et se dit prêt à accorder son attention à tout projet susceptible de créer des habitations qui conviendraient aux personnes dont les revenus sont les plus faibles. Pour inciter davantage les entrepreneurs, il fut décidé d'appliquer le moins de restrictions possible à l'aide financière et à l'accès aux prêts directs provenant de ce fonds spécial.

Les entrepreneurs devaient vouloir et pouvoir produire ou assurer la production d'habitutions à coût modique par l'entreprise privée. Pour atteindre ce but, il y avait deux conditions essentielles. Le promoteur devait pouvoir assurer raisonnablement un financement économique et avoir les moyens de construire dans les zones urbaines où le coût élevé du logement persiste le plus.

Dans sa déclaration au Parlement le 2 février et le discours qu'il a prononcé deux jours plus tard devant les congressistes de l'Association nationale des constructeurs d'habitutions (aujourd'hui appelée l'Association de l'habitation et de l'aménagement urbain du Canada) M. Andras révéla les grandes lignes de ce programme. Il est évident que l'industrie de la construction était prête à recevoir ces communications puisque la réaction fut immédiate et vigoureuse

the program through discussions and negotiations with proponents.

By April 27, Mr. Andras was in a position to provide Parliament with a progress report and to announce approval-in-principle of 15 proposals. He said:

*"Proposals varied from municipal offers to convey land to developers at the cost of servicing, to amendments in zoning regulations and by-laws to permit higher densities, to a provincial offer from Alberta to provide the buyer with a two percent interest rebate on NHA loans under this program, to various building techniques that eliminate unnecessary frills and provide higher densities without a dehumanizing over-concentration of units."*

Similar announcements were made during June, August, and September. As loans were committed, news releases were issued by CMHC.

From some 350 proposals, 97 were approved-in-principle by the end of September. Mainly for reasons of land and zoning difficulties, 12 were dropped from the program.

As of December 31, 1970, funds amounting to \$186,000,000 had been committed to 85 projects. From these, some 14,000 new dwelling units will be realized. Additionally, 400 existing units were purchased and will be rehabilitated for both rental and owner occupancy. The conversion of two hotels, together with new construction, will provide 353 hostel beds.

*Project at Danforth Avenue and Main Street, Toronto, will combine residential and commercial space.*



et qui se traduisit par une avalanche de projets ce même mois.

Le 27 avril, M. Andras présenta un premier rapport au Parlement et annonça publiquement que 15 propositions avaient été approuvées en principe. Il déclara ce qui suit:

*"Les propositions sont diverses: dans certains cas, elles viennent de municipalités qui offrent de céder du terrain à des entrepreneurs généraux au coût que représente l'aménagement des services d'utilité publique; dans d'autres, elles proposent de modifier les règlements de zonage pour permettre une plus forte densité; l'Alberta propose d'accorder une ristourne de deux pour cent à l'acheteur à l'égard des prêts LNH consentis en vertu de ce programme; des promoteurs présentent diverses techniques de construction éliminant tout accessoire pas strictement essentiel et assurant une plus forte densité sans créer une trop grande concentration de logements."*

Des déclarations semblables furent faites au moment d'approuver en principe d'autres projets au cours des mois de juin, d'août et de septembre. Et, au fur et à mesure que les prêts étaient consentis, la SCHL publiait des communiqués pour en informer le public.

Des 350 propositions reçues, 97 furent approuvées en principe vers la fin de septembre. Pour diverses raisons ( principalement des obstacles suscités par les règlements de zonage de territoire), douze projets furent abandonnés.

Le 31 décembre 1970, le montant engagé pour 85 projets s'élevait à \$186,000,000, ce qui permettait de mettre en chantier 14,000 logements; par ailleurs, 400 logements existants ont été acquis et restaurés, soit pour la location ou pour la vente. De plus, la transformation de deux hôtels et la construction de nouveaux immeubles permettront de loger 353 personnes dans des résidences communes.

*L'ensemble en question est situé angle de l'avenue Danforth et de la rue Main à Toronto. On y aménagera des aires résidentielles et commerciales*

The high price of basic shelter needs arising from the cost of serviced land, labor and material, together with substantial down payments and mortgage carrying charges, was an immediate target of the program. While CMHC could only negotiate to depress land and building costs, it was in a strong position to make effective and positive use of the mortgage instrument.

Two financial obstacles face families of low income when contemplating home-ownership. They are the accumulation of sufficient funds to meet the down payment and an annual income sufficient to meet mortgage carrying charges and taxes.

The National Housing Act requires that home purchasers contribute a minimum of five percent towards the price of a home. While this may seem a small percentage, it represents a significant dollar-value amount to low-income families, sometimes to the extent that it becomes an insurmountable obstacle.

It has generally been accepted by lending institutions that carrying charges on principal, interest and taxes should not exceed 27% of family income. For fully-serviced rental accommodation, the accepted maximum ratio of rentals to income has been 30%.

On this basis, families earning \$4,000 a year would be expected to pay no more than \$90 per month for home-ownership accommodation, and \$100 per month for rental units. Families earning \$6,000 could expect to pay \$135 and \$150 respectively for similar accommodation.

If these income levels were to qualify for home-ownership, the construction, and marketing of acceptable family accommodation had to be within a price range of \$10,000 to about \$13,000. Additionally, such homes could be brought within the financial capacity of low-income families, only with a scaling down of interest rates and minimizing the impact of a cash down payment.

Le programme s'est attaqué immédiatement à la question du coût élevé des logements essentiels résultant du coût du terrain pourvu des services, du coût de la main-d'oeuvre et des matériaux ainsi que du montant élevé des mises de fonds exigées et des frais d'amortissement des prêts hypothécaires. Alors que la SCHL ne pouvait négocier que pour faire diminuer les coûts du terrain et de la construction, elle était en excellente posture pour faire un usage efficace et positif du contrat hypothécaire.

Les familles à faible revenu qui songent à devenir propriétaires ont à surmonter deux obstacles financiers qui sont l'accumulation d'une somme suffisante pour payer la mise de fonds initiale et un revenu annuel suffisant pour payer les frais d'amortissement de l'hypothèque et les taxes.

La Loi nationale sur l'habitation exige que tout acheteur verse un minimum de 5 p. 100 du prix de la maison. Bien que ce pourcentage paraisse minime, il représente une somme importante pour les familles à faible revenu, au point de constituer quelquefois un obstacle insurmontable.

Les institutions prêteuses acceptent jusqu'à maintenant, d'une façon générale, que l'amortissement d'une dette hypothécaire, comprenant principal, intérêt et taxes, ne devrait pas dépasser 27 p. 100 du revenu d'une famille. Dans le cas de logements à loyer pourvus de tous les services, le pourcentage accepté des loyers par rapport au revenu a été de 30 p. 100.

Dans ce cas, les familles qui gagnent \$4,000 par an ne devraient pas avoir à payer plus de \$90 par mois au compte d'un prêt hypothécaire et \$100 par mois pour un logement à loyer. Les familles gagnant \$6,000 par an pourraient s'attendre à payer \$135 et \$150 respectivement pour un logement semblable.

Pour que les familles ayant un tel revenu puissent devenir propriétaires, il fallait réaliser des maisons acceptables dont le prix, compte tenu de la construction et de la mise en marché, devait se situer entre \$10,000 et environ \$13,000. De plus, ces maisons ne pouvaient être ramenées à la portée des moyens financiers des familles à faible revenu qu'en réduisant les taux d'intérêt et en minimisant l'effet que pouvait produire le paiement de la mise de fonds initiale.

Afin d'alléger le problème que représentait le paiement d'une mise de fonds d'autant peu que \$500, des arrangements furent conclus avec certains constructeurs pour qu'un acheteur

To ease the difficulty of a down payment of even \$500, arrangements were made with some builders to provide credits for labor, and thereby substantially reduce the amount of cash required.

With Ministerial authority, CMHC may make direct loans at a preferred interest rate equal to, but not less than its borrowing rate. At the beginning of 1970, this was 7½%. Prior to the Special Program, the preferred rate was applied only to low-rental housing projects. However, Mr. Andras approved the employment of the preferred interest rate of 7½% to assist home-ownership for families well down the income scale.

By applying a sliding scale of interest based on income, from 7½% to 9½%, and adjusting the amortization period from 25 years to a maximum of 40, the band of low-income families qualifying for home-ownership was substantially broadened.

The following table provides a sample schedule of incomes and payments based on a mortgage loan of \$10,000 and annual taxes of \$240:

Annual Family Income (1)			Amortization Period	Monthly Payments			Percentage of Qualifying Income
From	To	Interest Rate		P & I	Taxes	Total	
\$4,000	\$4,206	7½%	40 yrs	\$67.65	\$20.00	\$87.65	26.5%
\$4,207	\$4,243	7½%	40 yrs	\$67.65	\$20.00	\$87.65	25%
\$4,244	\$4,339	7½%	35 yrs	\$69.21	\$20.00	\$89.21	25%
\$4,340	\$4,491	7½%	30 yrs	\$71.64	\$20.00	\$91.64	25%
\$4,492	\$4,602	7½%	25 yrs	\$75.53	\$20.00	\$95.53	25%
\$4,603	\$4,661	8%	25 yrs	\$76.33	\$20.00	\$96.33	25%
\$4,662	\$4,738	8½%	25 yrs	\$77.93	\$20.00	\$97.93	25%
\$4,739	\$4,816	8½%	25 yrs	\$79.54	\$20.00	\$99.54	25%
\$4,817	\$4,894	8½%	25 yrs	\$81.17	\$20.00	\$101.17	25%
\$4,895	\$4,973	9%	25 yrs	\$82.80	\$20.00	\$102.80	25%
\$4,974	\$5,052	9½%	25 yrs	\$84.45	\$20.00	\$104.45	25%
\$5,053	Up	9½%	25 yrs	\$86.11	\$20.00	\$106.11	25%

Note (1) Defined as the borrower's income plus half the spouse's income with a deduction from the total of \$300 per child in excess of two.

Within the amortization period, the preferred interest rate was guaranteed for a term of five years. After five years, modest salary increases would likely enable purchasers to be able to afford the standard CMHC direct lending rate.

The scaling down of interest rates thus lowered qualifying incomes by \$1,000, and as a technique, provided effective leverage.

puisse accumuler des crédits de main-d'œuvre permettant d'effectuer des réductions sensibles du montant d'argent comptant exigé par l'acheteur.

La SCHL est autorisée par la Loi à consentir des prêts directs à un taux d'intérêt réduit égal au taux qu'elle paie pour ses emprunts mais elle ne peut pas prêter à un taux inférieur. Au début de 1970, ce taux était fixé à 7½ p. 100. Les seuls prêts approuvés à ce taux préférentiel avant l'application du programme spécial étaient ceux qui étaient consentis pour aider à réaliser des ensembles d'habitations à loyer modique. Toutefois, M. Andras a approuvé l'utilisation de ce taux réduit d'intérêt de 7½ p. 100 pour permettre aux familles à faible revenu l'accès à la propriété.

En employant une échelle variable d'intérêt calculé d'après le revenu, soit de 7½ p. 100 à 9½ p. 100 et en prolongeant la période d'amortissement de 25 ans au maximum de 40 ans, un nombre appréciable de familles à faible revenu pouvaient entrevoir la possibilité de devenir propriétaires.

Le tableau qui suit fournit une liste-échanson des revenus et des paiements relativement à un prêt hypothécaire de \$10,000 et à des taxes annuelles de \$240.

Revenu annuel (1)		Période d'amortissement	Mensualités			Pourcentage du revenu admissible	
De	à		Taux d'intérêt	P. & I.	Taxes		
\$4,000	\$4,206	7½%	40 ans	\$67.65	\$20.00	\$87.65	26.5%
\$4,207	\$4,243	7½%	40 ans	\$67.65	\$20.00	\$87.65	25%
\$4,244	\$4,339	7½%	35 ans	\$69.21	\$20.00	\$89.21	25%
\$4,340	\$4,491	7½%	30 ans	\$71.64	\$20.00	\$91.64	25%
\$4,492	\$4,602	7½%	25 ans	\$75.53	\$20.00	\$95.53	25%
\$4,603	\$4,661	8%	25 ans	\$76.33	\$20.00	\$96.33	25%
\$4,662	\$4,738	8½%	25 ans	\$77.93	\$20.00	\$97.93	25%
\$4,739	\$4,816	8½%	25 ans	\$79.54	\$20.00	\$99.54	25%
\$4,817	\$4,894	8½%	25 ans	\$81.17	\$20.00	\$101.17	25%
\$4,895	\$4,973	9%	25 ans	\$82.80	\$20.00	\$102.80	25%
\$4,974	\$5,052	9½%	25 ans	\$84.45	\$20.00	\$104.45	25%
\$5,053	Up et plus	9½%	25 ans	\$86.11	\$20.00	\$106.11	25%

(1) Représente le revenu de l'emprunteur plus la moitié du revenu de l'épouse. De cette somme, on peut déduire \$300 par enfant à compter du troisième.

Dans les limites de la période d'amortissement, le taux initial de l'intérêt hypothécaire inférieur au taux normal était garanti pour un terme de cinq ans. Après ce terme de cinq ans, des augmentations modestes de salaire devraient normalement permettre à l'acheteur de payer le taux d'intérêt régulier exigé par la SCHL pour ses prêts directs.

La réduction à l'échelle des taux d'intérêt a ainsi permis d'accepter comme aspirants à la propriété des familles gagnant \$1,000 de moins

Loans to builders for home-ownership projects were made at the current CMHC direct-lending rate of 9½ %. This rate was adjusted according to income when title passed to the home buyer.

Proponents were advised through the loan commitment procedure to give priority to the lower levels of qualifying incomes. Once this demand had been satisfied, sales could be made to those with incomes throughout the qualifying range.

The declaration of income accompanying an application for an individual NHA-insured loan was accepted as verification of income.

Existing provincial assistance provided by British Columbia through home-ownership grants, and by Quebec through interest rebates, were extended to the Special Program. Also, as a direct result of the 1970 low-cost housing initiatives, Alberta introduced an interest subsidy of up to two percent based on income, applicable only to units built under the program, while Saskatchewan approved a capital grant of \$500 for all home buyers.

Low-rental projects approved under the program continued to be supported by the preferred rate of 7½ % with amortization periods of up to 50 years. The operating agreement between a proponent and CMHC, covering rentals to be charged and qualifying incomes for occupancy, remained a standard procedure.

Other financial arrangements to lower shelter costs were incorporated in some projects. These included abatement of rents through profits from commercial space, rental-purchase options, and subsidy support from other levels of government. These are discussed in detail in Part 6.

que le montant qui aurait été autrement exigé. L'avantage de ce procédé s'est révélé des plus efficaces.

Des prêts furent consentis à des constructeurs pour des ensembles d'habitations à vendre au taux d'intérêt courant de 9½ p. 100 exigé par la SCHL pour ses prêts directs. Ce taux était alors modifié selon le revenu de l'acheteur lorsque le titre lui était cédé.

Les promoteurs de projets étaient informés, par le procédé d'engagement à prêter, qu'ils devraient accorder la priorité aux personnes et aux familles ayant le plus bas revenu parmi celles qui pouvaient avoir accès à la propriété. Une fois que la demande de ces familles et de ces personnes avait été satisfaita, les maisons pouvaient être offertes à tous les acheteurs intéressés et admissibles du point de vue du revenu.

La déclaration du revenu accompagnant une demande d'un prêt individuel assuré aux termes de la LNH fut acceptée comme attestation du revenu.

L'aide financière accordée par certaines provinces, comme la Colombie-Britannique qui accordait des subventions aux propriétaires-occupants et comme le Québec qui accordait une ristourne d'intérêt, a été appliquée aux habitations produites en vertu du programme spécial. De même, comme résultat direct des initiatives prises en 1970 pour produire des habitations à coût modique, l'Alberta décréta une subvention d'intérêt s'élevant jusqu'à 2 p. 100 et fondée sur le revenu, pouvant s'appliquer seulement dans le cas des unités construites en vertu de ce programme, tandis que la Saskatchewan approuva une subvention de capital pour tous les acheteurs de maisons.

Les ensembles d'habitations à loyer modique continuèrent de bénéficier du taux préférentiel de 7½ p. 100 et de périodes d'amortissement pouvant s'étendre jusqu'à 50 ans. Le contrat habilitant entre un promoteur et la SCHL relativement aux loyers à exiger et au revenu à fixer pour permettre l'occupation continua de faire partie du procédé régulier.

D'autres arrangements financiers destinés à alléger le coût du logement ont aussi joué un rôle dans certains projets. Ce furent la réduction des loyers à cause des revenus provenant de la location d'aires commerciales, la location avec option d'acheter et les subventions provenant des autres paliers du gouvernement. De plus amples renseignements sont fournis dans la Partie 6 de ce rapport.



Condominium three-storey walk-up apartment units in Montreal selling from \$9,900 to \$10,900 are within reach of incomes starting at \$4,464.

Ensemble de logements groupés dans un bâtiment de trois étages qui seront vendus selon le principe de la copropriété à des prix se situant entre \$9,900 et \$10,900. Ces logements sont accessibles aux familles dont le revenu annuel minimal est de \$4,464.

In terms of volume, response came principally from the building industry. A tight money market undoubtedly helped to precipitate this response which resulted in the production of good, sound, new housing units with low end-costs.

With an average livable floor space only somewhat less than the 1,069 square feet for the 1970 models of NHA-financed single-detached dwellings, home-ownership units under the Special Program sold for as much as \$6,000 below market prices.

Of equal importance is the fact these units came within reach of a broad spectrum of low-income families and individuals across the country.

The program will result in some 14,000 units. Approximately 40% are apartment units, 40% row housing, while the balance is made up of semi-detached and single units. High-rise construction for both rental and condominium occupancy figured prominently.

Unit densities varied considerably with the highest occurring in metropolitan areas where land costs are high. Row housing projects went from a maximum of 25 units per acre in one, to 12-15 in others. Semi-detached and single family dwellings were usually contained in smaller projects of 50 units or less, situated in smaller centers.

Floor areas varied from 235 square feet in a bachelor apartment to 1,326 square feet in a three-bedroom row-housing unit. For the great majority of dwellings, floor areas ranged between 900 and 1,000 square feet of livable space.

Although selling prices covered a wide range with major differences arising from location and land costs, the majority of units were priced from \$11,000 to \$13,000. The following table illustrates high and low sales prices by provinces:

Si l'on tient compte du volume d'habitations réalisées, c'est l'industrie de la construction qui s'est surtout intéressée à ce programme. La rareté des capitaux d'investissement à ce moment-là a aidé à précipiter la réaction de l'industrie, ce qui a eu pour effet de faire produire des habitations confortables et de bonne qualité à coût modique.

L'aire de parquet moyenne des maisons unifamiliales financées aux termes de la LNH en vertu du programme spécial était de 1,069 pieds carrés et leur prix se situait à environ \$6,000 au-dessous des prix établis sur le marché.

Les habitations réalisées aux termes du programme spécial se comparent favorablement aux autres habitations si l'on tient compte de leur coût réduit et du fait que ces unités sont à la portée d'un plus grand nombre de personnes à faible revenu.

Ce programme a fait produire 14,000 nouvelles habitations qui se répartissent comme suit: environ 40 p. 100 sont des appartements, 40 p. 100 des maisons en bande et le reste sont ou bien des maisons isolées ou bien des maisons jumelées. La plus grande partie sont des constructions en hauteur consistant en logements à loyer et en habitations en copropriété.

La densité de ces habitations a varié considérablement et les plus fortes densités ont été réalisées dans les centres métropolitains où le coût du terrain est très élevé. La densité des maisons en bande a varié d'un maximum de 25 unités par acre dans un ensemble jusqu'à 12 ou 15 dans d'autres. Les maisons jumelées et les maisons isolées faisaient habituellement partie d'ensembles plus petits de 50 unités et moins, situés dans des villes de moindre importance.

L'aire de parquet a varié de 235 pi. car. dans un studio à 1,326 pi. car. dans une maison en bande de trois chambres. Mais, dans la grande majorité des logements, l'aire de parquet variait entre 900 et 1,000 pi. car. d'espace habitable.

Même si le prix de vente de ces maisons accuse également une grande variété à cause du taux des loyers et du coût du terrain, celui-ci se situe dans la majorité des cas entre \$11,000 et \$13,000. Le tableau suivant indique le prix de vente le plus bas et le plus élevé par province:

Newfoundland	\$10,469 to \$17,498
Nova Scotia	\$ 8,848 to \$16,800
New Brunswick	\$10,600 to \$11,800
Quebec	\$ 8,000 to \$14,500
Ontario	\$ 9,577 to \$23,980
Manitoba	\$10,340 to \$20,400
Saskatchewan	\$10,500 to \$14,058
Alberta	\$11,725 to \$19,385
British Columbia	\$14,400 to \$16,200

As 67% of all units are intended for home-ownership, either freehold or under the condominium principle, the ability of the program to place a home within reach of families well down the income scale was important. Lowest qualifying incomes — *for three bedroom units only* — are illustrated below by provinces:

Province	Lowest Qualifying Income (New Housing)	Provincial Home-Ownership Grants or Interest Rebates
Newfoundland	\$3,190(1)	No
Nova Scotia	\$3,771(2)	No
New Brunswick	\$4,376(2)	No
Quebec	\$3,300	Yes
Ontario	\$5,443	No
Manitoba	\$5,192	No
Saskatchewan	\$4,804	Yes
Alberta	\$3,996	Yes
British Columbia	\$4,469	Yes

*Notes: (1) Shell house, no property tax.*

*(2) Shell house.*

Municipal reaction varied substantially. Some became directly involved and supported low-cost housing projects by conveying municipally-owned land to developers at less than market value. Others modified by-laws to intensify land use.

Municipal stimulus was sometimes the key factor in bringing success to project negotiations.

In all these respects, it is unfortunate that similar, forward-looking attitudes of smaller municipalities could not be encouraged under the Special Program because of the emphasis on major urban centers.

Terre-Neuve	\$10,469 à \$17,498
Nouvelle-Écosse	8,848 à 16,800
Nouveau-Brunswick	10,600 à 11,800
Québec	8,000 à 14,500
Ontario	9,577 à 23,980
Manitoba	10,340 à 20,400
Saskatchewan	10,500 à 14,058
Alberta	11,725 à 19,385
Colombie-Britannique	14,400 à 16,200

Vu que 67 p. 100 de toutes les habitations produites étaient destinées à un propriétaire-occupant, soit en vertu d'une tenure libre ou du régime de la copropriété, il devenait important que le programme place ces foyers à la portée des familles dont le revenu se situe au plus bas échelon de l'échelle des revenus. Le tableau suivant indique les revenus les plus bas, par province, qui permettaient aux futurs propriétaires de devenir admissibles à un logement de trois chambres.

Province	Revenu admissible le plus bas (nouvelles habitations)	Subventions provinciales ou ristournes d'intérêt aux propriétaires
Terre-Neuve	\$3,190(1)	non
Nouvelle-Écosse	3,771(2)	non
Nouveau-Brunswick	4,376(2)	non
Québec	3,300	oui
Ontario	5,443	non
Manitoba	5,192	non
Saskatchewan	4,804	oui
Alberta	3,996	oui
Colombie-Britannique	4,469	oui

*(1) Maison coquille, sans taxe sur la propriété.*

*(2) Maison coquille.*

Les municipalités ont réagi au programme de façons très différentes. Un certain nombre se sont intéressées directement et ont appuyé la réalisation de projets d'habitations à coût modique en cédant du terrain qui leur appartenait à des entrepreneurs généraux à un prix inférieur à celui du marché ou en atténuant les exigences de certains codes de construction et règlements municipaux.

Le stimulant fourni par les municipalités a quelquefois été le facteur principal du succès des négociations relatives à un projet particulier.

Il est regrettable que les attitudes progressives prises par des municipalités de moindre importance n'aient pu être encouragées en vertu

A few municipalities were adamantly opposed to the siting of low-cost housing projects within their boundaries. Still another few, after providing encouragement during the planning phases, felt compelled to reverse their positions because of public opposition.

Turning to the provinces, several provincial housing corporations were involved in negotiations with CMHC and the building industry. Frequently, when provincially or municipally-owned land was involved, proposal calls were issued to extract maximum benefits from competitive bidding.

Private sponsors also participated in the program. Proposals were received from individuals, non-profit housing societies formed by thoughtful citizens, church and welfare groups, co-operative associations, and low-income and native peoples' groups.

Proposals emanating from many sources across the nation reflected a number of elements of innovation. These are discussed in Part 6.

du programme spécial à cause de l'accent mis sur les plus grandes villes.

Certaines municipalités enfin se sont opposées fortement à situer des ensembles d'habitations à coût modique dans leurs limites, alors que d'autres, après avoir accordé leur encouragement durant les phases de préparation, se sont senties obligées de revenir sur leur position à cause de l'opposition du public.

Du côté des provinces, plusieurs ont intéressé leur organisme provincial du logement à négocier avec la SCHL et l'industrie de la construction. Il est arrivé fréquemment, lorsque l'on songeait à utiliser du terrain appartenant à une province ou à une municipalité pour y réaliser un projet, que les sociétés provinciales de l'habitation ont fait un appel public d'offres pour en tirer un bénéfice maximal.

Une grande variété de promoteurs du secteur privé prirent part à ce programme. Des projets furent mis de l'avant par des particuliers, des associations sans but lucratif constituées de citoyens avertis, des sociétés de bienfaisance, des groupes d'une même confessionnalité, des associations d'employeurs, des coopératives ainsi que des groupes s'intéressant aux personnes à faible revenu et aux indigènes.

Les projets émanant de nombreuses sources dans tout le pays étaient marqués d'un certain nombre d'éléments innovateurs. Ces éléments nouveaux sont discutés de façon plus approfondie à la Partie 6 de ce rapport.

*New Fountain and Stanley Hotels on Cordova Street in the Gastown District of Vancouver.*

*Les hôtels Stanley et New Fountain, rue Cordova dans le secteur Gastown de Vancouver.*





*With prices ranging from \$10,950 to \$11,750, 350 two, three, and four-bedroom homes in the Fabreville District of Montreal were quickly sold out to families with earnings beginning at \$4,900.*

*Des familles dont le revenu annuel se situe à compter de \$4,900 ont très rapidement acheté ces 350 logements de deux, trois et quatre chambres construits dans le secteur Fabreville de Montréal et vendus à des prix variant entre \$10,950 et \$11,750.*

Within the broad objectives described in Part 2, new thrusts to provide shelter for low-income people keyed on the leverage offered by \$200,000,000 in special mortgage funds. The challenge issued by the Honourable Robert Andras, coupled with very favorable lending terms, gave notice of the special nature of the program to the public, the building industry, and all organizations associated with residential construction and community development.

The declaration to consider any proposal having an ability to place new shelter within the means of families earning from \$4,000 to \$6,000 a year was timely.

A building industry faced with tight money conditions, high interest rates, and a growing buyer resistance to their contemporary product, was receptive and responsive to the parameters of the program. The stated willingness by the federal government to avoid constraints and to seek new sponsors, building forms, land uses and tenure, confronted out-dated attitudes towards housing with low-end costs.

The role of the federal government in housing affairs has persistently been depicted as one of response. The announcement of the Special Program and the obvious scope for initiatives provided a substantial tactical base for subsequent negotiations. Early in the program, the encouragement of imaginative proposals by CMHC, and the dismissal of those lacking innovation or the capability of reaching well down the income scale, provided credibility to the challenge and stated objectives.

Guidelines were provided. But, firm and detailed criteria covering design and planning aspects were consciously and deliberately withheld. If concern for housing low-income families was to be universally developed, there was a strong requirement for the private sector and other levels of government to be the initiators of fresh approaches to meet local needs. The issue of planning criteria in these circumstances would serve to impede rather than to assist.

Dans les limites des objectifs généraux décrits dans la Partie 2, de nouveaux efforts furent tentés en vue de fournir du logement aux personnes à faible revenu par l'affectation de capitaux hypothécaires de l'ordre de \$200 millions. Le défi lancé par l'honorable Robert Andras, ajouté à la facilité accrue de négocier un emprunt, eurent pour effet de sensibiliser la population, l'industrie de la construction et tous les organismes intéressés à la construction résidentielle et au développement communautaire à ce programme spécial.

L'offre que l'on faisait d'examiner toute proposition visant à mettre des logements à la disposition des familles dont le revenu annuel se situe entre \$4,000 et \$6,000 arrivait au bon moment.

L'industrie de la construction, ayant à faire face au problème de la rareté de l'argent, à des taux d'intérêt élevés et à une résistance toujours plus grande de la part de l'acheteur à l'égard de leurs produits, manifesta un intérêt marqué pour les paramètres de ce programme. La détermination du gouvernement fédéral d'éviter toute contrainte et de rechercher de nouveaux promoteurs, de nouvelles formes de construction, d'utilisation des terrains et d'occupation allait à l'encontre des attitudes adoptées autrefois et maintenant dépassées, à l'égard de l'habitation à coût modique.

Le rôle du gouvernement fédéral dans le domaine de l'habitation a toujours été de s'efforcer de répondre à une demande ou un besoin. L'annonce du programme spécial et la portée évidente accordée aux initiatives ont fourni une base tactique aux négociations ultérieures. Dès la mise en marche du programme, l'encouragement apporté par la SCHL à l'égard des propositions marquées de beaucoup d'imagination et la mise de côté de celles qui ne présentaient aucune idée novatrice ou qui ne pouvaient atteindre le but fixé soit de fournir du logement aux personnes à faible revenu, ont permis d'accroître l'importance du défi et des objectifs établis.

Les lignes de conduite furent établies, mais on s'est délibérément abstenu de formuler des critères détaillés et fermes en ce qui concerne la préparation des plans et l'aménagement des ensembles. Afin de développer le souci de produire des logements pour les familles à faible revenu, il fallait de toute nécessité que le secteur privé et les autres paliers de gouvernement mettent de l'avant à leur tour des idées novatrices afin de répondre aux besoins de leur col-

A further and important consideration derived from the absence of criteria was the stage setting that produced open-ended negotiations, not only between proponent and CMHC but also between these two parties and the provinces and municipalities. There can be no doubt surrounding the value gained from the sequence of proposal — counter-proposal — discussion, and the give-and-take that brought about a meeting of minds. Means of meeting peoples' housing and environmental needs were always a substantive element of these negotiations and review of projects. Many projects improved as a result of these tactics and municipal and provincial involvement assumed greater proportions resulting from discussions and promotion of the program.

But, those proposals inherently possessing the shelter and environmental interests of people, were those originating with the people themselves. In some cases they surfaced in response to the program, and in others, were unearthed through CMHC initiatives. Characterized by inadequate financial and professional resources, their acceptance carried a substantial element of risk. This factor was accepted in view of the experience to be gained and lessons to be learned.

A broad purview of the program and its impact was achieved through centralized control procedures of review, negotiations, and approval. The ability to be highly selective with regard to the nature of projects, locations and costs, contributed substantially to a variety of approaches than would otherwise have been possible. These are discussed in subsequent paragraphs:

## **1. Involvement of New Groups of Sponsors**

In the proposals initiated by non-profit housing societies and peoples' groups, there were expressions of interest in developing their own solutions to housing problems. Some proposals involved the formation of non-profit societies to

lectivity respective. L'établissement de critères de planification dans de telles circonstances aurait empêché plutôt que favoriser l'épanouissement d'idées nouvelles.

Une autre considération importante découlant de l'absence de critères fermes fut la façon de procéder qui permit des négociations libres non seulement entre les promoteurs et la SCHL mais entre les provinces et les municipalités. Il n'y a pas à douter de la valeur des échanges qui se sont faites lors de la présentation d'une proposition — d'une contre-proposition, de la discussion d'un projet et des concessions qui ont permis d'en arriver à une entente. Les moyens de pourvoir aux besoins de la population en matière de logement et d'un bon environnement ont toujours constitué un élément important au cours des négociations et de l'examen des projets. Bon nombre de projets furent améliorés à la suite de l'application de cette méthode et il en résulta un intérêt encore plus grand de la part des provinces et des municipalités qui se sentaient impliquées plus à fond dans le programme.

Toutefois, les propositions comportant des éléments plus intéressants pour la population émanaient, en fait, de la population elle-même. Dans quelques cas, elles constituaient une réponse directe au programme alors que dans d'autres cas, elles furent mises en évidence grâce à l'initiative de la SCHL. Du fait qu'elles étaient caractérisées par les ressources financières et professionnelles insuffisantes, leur acceptation comportait un important élément de risque. Ce facteur fut accepté à cause de l'expérience à acquérir et des leçons à en tirer.

La centralisation des procédés de contrôle de la révision des propositions, des négociations et de l'approbation a agrandi la perspective de ce programme et de ses effets. Le fait de s'être montrés difficiles dans l'approbation des projets, quant à leur nature, les emplacements et les coûts, a contribué considérablement à créer toute une variété de nouvelles approches qui auraient été impossibles autrement. Elles sont décrites dans les paragraphes qui suivent:

### **1. L'implication de nouveaux groupes de promoteurs**

Dans les projets mis de l'avant par les sociétés sans but lucratif et les groupes organisés on a remarqué à maintes reprises une intention d'apporter leurs propres solutions aux problèmes du logement. Certains projets préconisaient la

accomplish this aim. For other proposals, such as those designed to serve native people, groups worked through their own organizations.

Co-operative associations developed a number of projects and often provided the initial equity.

Some proposals were designed to make shelter available to particular groups such as single persons, the elderly, people displaced through changed land use, single-parent families, and those receiving social assistance.

#### *Example 1 — The Saskatchewan Metis Proposal*

The emergence of a proposal from a peoples' group is aptly demonstrated by the initiative of the Saskatchewan Metis Society. For some time, the Society had been seeking assistance to house their elderly citizens, and with the announcement of the Special Program, promptly approached the federal government. The approval of grant funds for approximately \$85,000 for research and project development costs led to the approval of \$1 million in support of their project:

*Location:* Metis communities and other communities with a strong element of Metis population throughout Saskatchewan.

*Number of Units:* 80 to 100.

*Building Types:* Up to 10 buildings, each with 8-10 small units comprising a living room, kitchen, bathroom and one bedroom. Each building will have a communal room in the central area.

*Tenure:* Rental, with monthly rents within the capacity of pensions being received by Metis Senior Citizens.

*Special Features:*

- (a) A kitchen will be provided in the common hall for the preparation of meals for ill or incapacitated occupants.
- (b) A central heating system is planned.
- (c) The employment of a couple younger than the occupants will tend the kitchen, heating system, and look after other necessary chores.
- (d) Construction of the buildings is to be done as much as possible by Metis people living locally. Skilled tradesmen may have to be employed, but in addition they will be used to teach the Metis some additional skills.

Self-help and local initiatives with encouragement from federal authorities are important features of the Metis Society proposal. A com-

formation de sociétés sans but lucratif pour atteindre ce but tandis que pour d'autres, comme ceux qui avaient pour mandat de venir en aide aux indigènes, les groupes travaillaient par l'entremise de leur propre organisme.

Les associations coopératives ont lancé un certain nombre de projets et souvent fourni la mise de fonds initiale.

Certains projets étaient conçus de façon à procurer un logement à des groupes particuliers comme les personnes célibataires, les personnes âgées, les personnes déplacées par suite d'une nouvelle affectation du terrain, les familles à parent unique et les personnes recevant l'assistance sociale.

#### *Exemple 1 — Proposition du groupe Métis de la Saskatchewan*

L'initiative de la Saskatchewan Metis Society illustre bien la présentation d'une proposition venant d'un groupe organisé. Depuis un certain temps, l'association en question avait fait des demandes d'aide afin de loger des personnes âgées. L'annonce du programme spécial leur a permis de s'adresser promptement au gouvernement fédéral. L'approbation d'une subvention d'environ \$85,000 pour la recherche et la préparation du projet mena à l'approbation d'un prêt d'un million de dollars en vue d'aider au financement de leur projet:

*Endroit:* Collectivités Métis et autres qui comprennent un fort pourcentage de Métis d'un bout à l'autre de la Saskatchewan.

*Nombre d'unités:* 80 à 100

*Genres de bâtiments:* Jusqu'à 10, chacun comprenant 8 à 10 petits logements d'une chambre avec vivier, cuisine et salle de bain. Chaque bâtiment aura une pièce commune située à un point central.

*Mode d'occupation:* Location, le loyer mensuel ne dépassant pas la somme reçue sous forme de pension aux personnes âgées.

*Caractéristiques particulières:*

- (a) Une cuisine sera aménagée dans la salle commune pour la préparation des repas pour les personnes malades ou infirmes.
- (b) Chaque bâtiment sera pourvu d'un système de chauffage central.
- (c) Un couple plus jeune que les résidants verra à l'entretien, au chauffage et à la cuisine.
- (d) Autant que possible, les Métis des environs seront chargés de la construction des bâtiments. Des ouvriers spécialisés pourront

*Social Housing Association of Cape Breton assisted large families in the area of Sydney, N.S., to move from inadequate housing (right) to larger and renovated homes (below).*



*La Social Housing Association of Cape Breton a aidé les familles nombreuses de la région de Sydney, N.-É. à emménager dans des logements convenables. Le montage photographique fait voir les logements vétustes à droite alors que la photo du bas fait voir les logements plus grands et rénovés.*



pany is being formed to develop and own the housing projects and will be called "Metis Housing Group Limited".

*Example 1A — Social Housing Association of Cape Breton*

Another project involving people and a new group of sponsors is that approved for the Social Housing Association of Cape Breton, a non-profit society formed by St. Francis Xavier University Extension Department in Sydney and municipal welfare officers in the area. The confidence of the City of Sydney in the program was exemplified by municipal approval to place options on three houses before receiving project approval and loan commitment:

*Location:* North Sydney — Glace Bay — Sydney — New Waterford area.

*Number of units:* 50 existing.

*Building Types:* Detached wood-frame houses in various states of repair, most of which require rehabilitation ranging in extent from minor to major.

*Tenure:* Rental-purchase option.

*Loan:* \$400,000

*Unit Types:* Three and four bedroom houses ranging from 1,100 to 1,600 square feet of floor space, suitable for large families.

*Rental Terms:* \$52 to \$60 per month with the capability of reaching incomes of \$2,080.

*Sale Terms:* \$5,800 to \$7,000, downpayments \$290 to \$350, and monthly payments for PIT of \$52 to \$60, and minimum qualifying incomes of \$2,080 to \$2,400.

*Special Features:*

- (a) Occupants will initially have tenant status, and when proven to be reliable may offer to purchase.
- (b) Equity assistance available in the value of the free portion of legal fees and title search, as well as from labor provided in renovations.
- (c) Substantial housing expertise among members and executive of Social Housing Association.

venir de l'extérieur, mais ils devront aussi initier les Métis à leur métier.

L'entraide et les initiatives locales appuyées par l'encouragement du gouvernement fédéral constituent d'importantes caractéristiques de cette proposition. Une compagnie est en train de se former en vue d'organiser ce projet et d'en devenir propriétaire. Cette compagnie portera le nom de "Metis Housing Group Limited".

*Exemple 1A — Social Housing Association of Cape Breton*

Un autre projet comprenant un groupe organisé et un nouveau groupe de promoteurs est celui de la Social Housing Association of Cape Breton, société sans but lucratif formée par le Département des cours populaires de l'Université St-François-Xavier de Sydney et les dirigeants du bien-être social municipal de la région. La confiance de la ville de Sydney dans le programme se manifesta par son approbation à la prise d'options en vue d'acheter trois maisons avant même de recevoir l'approbation du projet et l'engagement du prêt:

*Endroit:* Sydney Nord, Glace Bay, Sydney et la région de New Waterford.

*Nombre d'unités:* 50 maisons existantes.

*Genres de bâtiments:* Maisons unifamiliales à ossature de bois dont l'état varie, la plupart exigeant d'être restaurées à différents degrés.

*Mode d'occupation:* Location avec option d'achat.

*Prêt:* \$400,000.

*Genres d'unités:* Maisons de trois et de quatre chambres dont l'aire de parquet varie de 1,100 à 1,600 pieds carrés, pouvant loger des familles nombreuses.

*Location:* De \$52 à \$60 par mois pouvant satisfaire les familles dont le revenu se situe à \$2,080.

*Conditions de vente:* De \$5,800 à \$7,000 avec paiement initial variant de \$290 à \$350 et remboursement mensuel comprenant PIT de \$52 à \$60. Le revenu annuel des acheteurs pourra se situer entre \$2,080 et \$2,400.

*Caractéristiques particulières:*

- (a) Les résidants seront d'abord considérés comme locataires et il leur sera offert d'acheter lorsqu'ils auront prouvé qu'ils sont dignes de confiance.
- (b) Une aide financière sera mise à leur disposition, équivalant aux frais légaux et à la

- (d) Most occupants of renovated housing are in receipt of social assistance, and the concept of making home-ownership available to such people is a startling departure from pre-1970 practices.

## **2. Tenant Participation and Citizen Involvement**

Some communities contributed to the development of local skills and labor, including trainee labor, from their own resources to demonstrate community support of the Special Program. Indigent people were strongly represented in this group.

### *Example 2 — North Preston Housing Demonstration Fund*

The North Preston Housing Demonstration Fund was already incorporated as a legal entity prior to the introduction of the Special Program to administer grants from the Province of Nova Scotia amounting to \$90,000 and \$45,000 from the United Church of Canada. These funds were for the purpose of rehabilitating homes in North Preston, and when the Special Program was announced, the Fund enlarged their activities to the construction of new units.

*Location:* North Preston is a negro community of about 1,200 located five miles from the City of Dartmouth, N.S. There is a high incidence of families receiving social assistance, and poor housing conditions and over-crowding prevail.

*Number of units:* 10

*Building types:* Detached, single-family dwellings, bungalow type, each with four bedrooms and space in basements for additional bedrooms, 1,097 square feet of floor space.

*Tenure:* Rental-Purchase option.

*Loan:* \$85,000

*Rental terms:* \$90 per month

*Special Features:*

- (a) Men from the community comprise the bulk of the labor force and under the Department of Manpower, are undergoing training as carpenters helpers.
- (b) Land has been made available at \$500 per lot.

recherche du titre ainsi qu'au travail fourni pour la rénovation.

- (c) Une expérience de longue date des membres et de l'exécutif de la Social Housing Association.
- (d) Bon nombre des résidants de ces maisons rénovées sont des assistés sociaux et le fait de rendre l'accès à la propriété possible pour ces gens constitue une innovation qui était inconnue avant 1970.

## **2. La participation des locataires et l'implication des citoyens**

Certaines collectivités ont contribué à la mise en valeur de la main-d'oeuvre et des spécialistes locaux, y compris les ouvriers en apprentissage, afin de faire preuve de l'appui qu'elles accordent collectivement au programme spécial. Un fort pourcentage de personnes nécessiteuses étaient représentées dans ce groupe.

### *Exemple 2 — North Preston Housing Demonstration Fund*

Cette association était déjà légalement constituée avant le lancement du programme spécial. Elle avait pour but d'administrer les subventions dont une de \$90,000 de la province de Nouvelle-Écosse et une de \$45,000 de l'Église Unie du Canada. Ces sommes avaient pour but d'aider à la restauration de maisons situées à North Preston. Lorsque le programme spécial fut annoncé, l'activité de l'association fut dirigée vers la construction de nouvelles unités d'habitation.

*Endroit:* North Preston est une collectivité d'environ 1,200 Noirs située à environ 5 milles de Dartmouth, N.-É. Un pourcentage élevé de familles y reçoivent l'assistance sociale. En général, on y trouve des habitations inférieures aux normes et surpeuplées.

*Nombre d'unités:* 10

*Genres de bâtiments:* Maisons unifamiliales du genre bungalow, comprenant quatre chambres et suffisamment d'espace au sous-sol pour y aménager d'autres chambres. L'aire de parquet est de 1,097 pieds carrés.

*Mode d'occupation:* Location avec option d'achat.

*Prêt:* \$85,000.

*Location:* \$90 par mois.

*Caractéristiques particulières:*

- (a) Des hommes forment la majorité de la population active dans cette collectivité et

- (c) The North Preston Demonstration Fund will execute the purchase agreement, and upon receipt of \$500 per lot, the Nova Scotia Housing Commission will convey the 10 lots to the Fund. On the transfer of a unit to a purchaser, the NSHC will execute a second mortgage containing a forgiveness clause, providing the unit remains owned and occupied by the purchaser.

*Example 2A — The Gastown Project, Vancouver*

The Gastown Project exemplifies a grass-roots movement already in existence and initiatives taken by the federal government to form an entrepreneurial group as sponsor of the project. Gastown is a skid road area of the waterfront district of Vancouver, and is undergoing substantial privately-sponsored rehabilitation. As a result, many unattached men, mainly of middle age and dependent on small pensions, are encountering increasing difficulties in finding accommodation within their means. The men banded together and on the announcement of the Special Program, approached CMHC with a proposal to renovate two hotels, destined for demolition, to provide shelter within their means.

As a result of CMHC initiatives, the Cordova Re-Development Corporation Limited was formed for the express purpose of purchasing and renovating the two hotels.

*Location:* Cordova Street, between Caroll and Abbott Street, in the Gastown District of downtown Vancouver.

*Number of units:* 103 hostel bed units and 18,000 square feet of commercial space.

*Building types:* Stanley and New Fountain Hotels to be renovated into one building with two and three storeys. The floor at ground level will be used for commercial space.

*Tenure:* Rental at approximately \$40 per month.

*Loan:* \$777,700.

*Special Features:*

- (a) Fifty percent of the profit from commercial rentals will be employed in rent abatements for the residents.
- (b) Tenant participation in management is planned for the residential space.

avec l'aide du ministère de la Main-d'œuvre, ils font l'apprentissage du métier d'ouvrier.

- (b) Les terrains à construire ont été offerts à \$500 par terrain.
- (c) Le North Preston Dem. Fund se chargera du contrat de vente et sur réception des \$500 par terrain, la Nova Scotia Housing Commission transportera les titres au North Preston Dem. Fund. Lors de la vente d'une unité de logement, la NSHC signera un second contrat de la dette hypothécaire comportant une clause de remise à condition que le premier acheteur demeure propriétaire et continue d'occuper la propriété.

*Exemple 2A — Le projet Gastown, Vancouver*

Le projet Gastown constitue un exemple d'une tendance profonde et irréversible ainsi que des initiatives prises par le gouvernement fédéral en vue de former un groupe de promoteurs-entrepreneurs pour ce projet. Gastown est un secteur plutôt mal famé faisant partie du secteur rive-est de Vancouver qu'on est en train de restaurer considérablement avec l'aide de capitaux privés. Il en résulte qu'un grand nombre de personnes seules, surtout des hommes d'âge moyen vivant d'une pension très minime, doivent faire face à des difficultés toujours plus grandes afin de trouver à se loger selon leurs moyens. Ces personnes se sont donc groupées et lorsque le programme spécial a été annoncé, elles ont soumis à la SCHL une proposition visant à rénover deux hôtels destinés à la démolition où elles pourraient habiter.

La réponse favorable de la SCHL permit donc de mettre sur pied la Cordova Re-Development Corporation Ltd. en vue précisément d'acheter et de rénover ces deux hôtels.

*Endroit:* Rue Cordova entre les rues Caroll et Abbott dans le secteur Gastown de Vancouver.

*Nombre d'unités:* 103 lits et 18,000 pieds carrés d'aire commerciale.

*Genres de bâtiments:* Il s'agit de restaurer deux hôtels (Stanley et New Fountain) de deux et trois étages. Le rez-de-chaussée sera utilisé comme aire commerciale.

*Mode d'occupation:* Location. Le loyer mensuel sera d'environ \$40.

*Prêt:* \$777,700.

*Caractéristiques particulières:*

- (a) 50 p. 100 des profits réalisés par la location des aires commerciales seront utilisés à réduire le coût des loyers des résidants.

- (c) Because of the strong social aspects, the project has stirred great interest in Vancouver, notably in the academic community.

- (b) On prévoit la participation des locataires à la gestion de l'aire résidentielle.
- (c) A cause de son aspect social de grande valeur, la population universitaire manifeste un grand intérêt pour ce projet.

### **3. Rehabilitation**

Renovation of sub-standard housing to a standard designed to benefit the community and to improve family accommodation was featured in a few projects.

In support of the principle of rehabilitating housing occupied by either an owner or tenant, a project is being developed with the City of Toronto with a program of loans with interest rates significantly depressed according to income.

Co-operation between various levels of government and a private sponsor features a project in Montreal, and as the City provides special assistance for residents unable to meet rents, or increases in rents arising from the renovation, this proposal is significant. Some of the occupants rely entirely on social assistance for income.

#### *Example 3 — Charest Frère Ltée*

**Location:** Ilots Campbell, St. Jacques and Chatham Streets, Montreal. This is an urban renewal area, and the project involves existing houses, commercial units, and renewal and new construction.

**Number of units:** 77

**Building types:** 42 rehabilitation and 35 new duplex and apartment units.

**Tenure:** Rental, but rents have as yet not been established.

**Loan:** \$911,800.

**Special Features:**

- (a) Modernization and rehabilitation of existing development at less than the cost for new construction.
- (b) A first attempt to try to co-ordinate private rehabilitation with existing municipal financial assistance from the City of Montreal.

### **3. Restauration**

La rénovation de maisons impropre à l'habitation et améliorées au point d'atteindre une qualité qui profite à toute la collectivité autant qu'à une famille en particulier a caractérisé quelques-uns de ces projets.

A l'appui du principe de la restauration des maisons occupées par le propriétaire ou un locataire, la ville de Toronto est en train d'établir un programme de prêts dont le taux d'intérêt a été considérablement réduit afin de convenir au revenu des gens en cause.

La coopération entre les divers paliers de gouvernement et un promoteur du secteur privé de Montréal a permis de mettre sur pied un programme des plus intéressants puisque la Ville prévoit déjà une aide spéciale aux résidants qui ne peuvent payer leur loyer mensuel ou un loyer accru à cause de la rénovation de leur logement. Quelques occupants dépendent entièrement du revenu que leur procure l'assistance sociale.

#### *Exemple 3 — Charest Frère Ltée*

**Endroit:** Les Ilots Campbell, rues St-Jacques et Chatham à Montréal. Il s'agit d'un secteur de rénovation urbaine et le programme comprend des maisons existantes, des locaux destinés au commerce ainsi que des immeubles à rénover et des nouvelles constructions.

**Nombre d'unités:** 77.

**Genres de bâtiments:** 42 maisons à restaurer et 35 nouveaux duplex et appartements.

**Mode d'occupation:** Logements à loyer dont les prix n'ont pas encore été déterminés.

**Prêt:** \$911,800.

**Caractéristiques particulières:**

- (a) Modernisation et restauration d'un ensemble existant à un coût moins élevé que s'il s'agissait d'une nouvelle construction.
- (b) Une première tentative qui vise à coordonner la restauration entreprise par le secteur privé et une aide financière de la ville de Montréal pour des propriétés existantes.

- (c) Unsafe structures within a two city-block area can be demolished, without destroying the character of the neighborhood.
- (d) Previous occupants will be given preference of housing if they wish to return, and the proponent will assist those who must move on temporary basis during the period of renovation.

#### **4. Mixed Commercial and Residential Revenue**

Financing of mixed commercial and residential space in the same building or project will result in drawing on the income from commercial space for rent abatements. The application of this process could bear significantly on future projects for low-income housing in areas where land and construction costs are high.

Additionally, some larger developments provide an opportunity for total community concepts where there is an interaction not only within the project itself, but also between the project and the surrounding community.

The Victoria Wood Development Corporation Limited project illustrates co-operation between proponent and the Canadian National Railways with many of the attractive features arising from initiatives by the federal government and their development through subsequent negotiations.

##### *Example 4 — Victoria Wood Development Corporation Limited*

*Location:* Danforth Avenue at Main Street, East End Toronto. This will be the first major development in this area.

*Number of units:* 1,080

*Building types:* Four towers, each of 28, 22, 22, and 9 storeys respectively will have day nursery care, swimming pool, sauna baths, club rooms, gymnasium, library, indoor space for social activities, and parking for 1,000 cars.

*Tenure:* Rental

*Loan:* \$13,774,000

*Number and types of units:*

	217 x Bach	474 x 1 BR	339 x 2 BR	50 x 3 BR
<i>Monthly rent:</i>	\$120	\$145	\$170	\$197
<i>Minimum incomes:</i>	\$5,000	\$5-6,000	\$5-6,700	\$7,500

- (c) Les bâtiments ne répondant pas aux normes de sécurité, à l'intérieur d'un secteur délimité, peuvent être démolis sans porter atteinte au caractère particulier du voisinage.
- (d) Les résidants auront la priorité de louer les logements restaurés et le promoteur aidera les personnes qui devront se loger ailleurs au cours des transformations.

#### **4. Revenu provenant d'aires utilisées à des fins commerciales et résidentielles**

Le financement d'aires utilisées à des fins commerciales et résidentielles dans le même bâtiment ou le même ensemble permettra de tenir compte du revenu provenant de l'aire commerciale pour réduire les loyers des résidences. L'application de ce procédé pourrait avoir une grande importance pour des projets futurs dont la réalisation serait prévue dans des régions où les coûts du terrain et de la construction sont élevés.

De plus, dans certains grands aménagements, on a tenu compte du concept de l'intégration à la collectivité qui prévoit une action réciproque de divers éléments non seulement à l'intérieur de l'ensemble lui-même mais aussi entre l'ensemble et la collectivité environnante.

Le projet Victoria Wood Development Corporation Limited démontre bien la coopération qui existe entre le promoteur et les Chemins de fer nationaux; les nombreuses caractéristiques intéressantes de ce projet résultent d'initiatives du gouvernement fédéral dont on a poursuivi le développement au cours de négociations ultérieures.

##### *Exemple 4 — Le projet Victoria Wood Development Corporation Limited*

*Endroit:* A l'angle de l'avenue Danforth et de la rue Main dans l'est de Toronto. Il s'agit du premier projet d'envergure entrepris dans ce secteur de la ville.

*Nombre d'unités:* 1,080

*Genres de bâtiments:* Quatre tours dont une de 28 étages, deux de 22 et une de 9 étages comprenant chacune une garderie, une piscine, des bains sudorifiques, des salles de réunion, un gymnase, une bibliothèque, une salle spéciale destinée aux activités à caractère social et des aires de stationnement pour 1,000 voitures.

*Mode d'occupation:* Location.

*Prêt:* \$13,774,000.



*A swimming pool and children's playground are included in this Montreal, Pointe-aux-Trembles project in which home-ownership can be achieved on incomes from \$5,300.*

*Cet ensemble destiné à des propriétaires-occupants est réalisé à Pointe-aux-Trembles, Montréal, et comprend une piscine ainsi qu'un terrain de jeu. L'accès à la propriété est rendu possible aux familles dont le revenu se situe à \$5,300 et plus par année.*



Three hundred hexagonal-shaped units having three bedrooms and 1,222 square feet of floor space, priced at \$12,368 each, represent a new planning concept for home-ownership in Laval.

Ces 300 unités de trois chambres et de forme hexagonale dont l'aire de parquet est de 1,222 pieds carrés se vendent à compter de \$12,368. Cet ensemble d'un concept nouveau est destiné à des propriétaires-occupants à Ville de Laval.



In Victoria, a condominium project of back-to-back two-storey row housing at ground level, and two-storey apartment units above, priced at \$14,400 can be purchased by families earning \$4,470 a year.

Cet ensemble de logements construits à Victoria consiste en des maisons en bande de deux étages adossées les unes aux autres et situées au niveau du sol. Des unités de deux étages sont construites au-dessus. Ces logements sont accessibles aux familles dont le revenu annuel minimal est de \$4,470 par an. Le prix d'achat est de \$14,400.

*Special Features:*

- (a) Fifty percent of the profits from commercial property available to benefit tenants.
- (b) CMHC will be able to direct the strategy for the rental of the 1,080 units, and there will be rent controls for 50 years.
- (c) The land is rented from the Canadian National Railways for 75 years on modest terms thereby lowering the mortgage cost per unit to \$12,900.
- (d) This project has stimulated great interest among members of the community and firm applications for occupancy are being accepted by Victoria Wood with rents geared to incomes.

*Nombre et genres d'unités:*

217 x Stu.	474 x 1 ch.	339 x 2 ch.	50 x 3 ch.
------------	-------------	-------------	------------

*Loyer*

mensuel:	\$120	\$145	\$170	\$197
----------	-------	-------	-------	-------

*Revenu*

minimal:	\$5,000	\$5-6,000	\$5-6,700	\$7,500
----------	---------	-----------	-----------	---------

*Caractéristiques particulières:*

- (a) 50 p. 100 des profits réalisés par la location des aires commerciales bénéficieront aux locataires.
- (b) La SCHL sera responsable de la location des 1,080 unités de logement et une régie des loyers sera exercée durant 50 ans.
- (c) Les Chemins de fer nationaux louent le terrain pour une période de 75 ans à un prix modique, ce qui permet de réduire les prêts hypothécaires à \$12,900 par unité.
- (d) La population a manifesté beaucoup d'intérêt pour ce projet et de nombreuses demandes de logement sont acceptées par la Victoria Wood pour des logements dont le loyer est proportionnel au revenu.

## 5. Rental-Purchase Options

Rental-purchase options were introduced so that a low-income family could occupy premises as a tenant and subsequently become an owner-occupant. This approach also assists to overcome down-payment difficulties, as rentals are controlled and the selling price established when occupancy occurs. For new construction a very small annual increase in the selling price may be permitted depending on taxes and gains in real value.

Favorable market conditions, the leverage of the special \$200 million in mortgage funds, and exhaustive negotiations were factors underlying approval of the Greenwin Industrials project in Toronto.

*Example 5 — Greenwin Industrials.*

*Location:* Caledonia Road south of Lawrence Avenue in Northwest Toronto.

*Number of units:* 748

*Building Types:* Four 12 storey towers and townhouses, day care centers, complete recreation and social center, swimming pool and sauna baths, underground parking, and commercial retail stores.

## 5. Location avec option d'achat

L'option d'acheter a été offerte aux locataires de sorte qu'une famille à faible revenu peut occuper les lieux comme locataire et devenir plus tard propriétaire-occupant. Cette option aide l'acheteur à surmonter la difficulté de payer le montant initial exigé habituellement, puisque les loyers sont régis et le prix de vente est fixé au moment de l'occupation. Dans le cas d'une nouvelle construction, une très faible augmentation annuelle du prix de vente peut être permise à cause d'une hausse des taxes et de la valeur des propriétés immobilières.

Une conjoncture favorable, les avantages que comportait le programme de \$200 millions ainsi que des négociations prolongées et sérieuses sont autant de facteurs qui ont mené à l'acceptation du projet de Greenwin Industrials de Toronto.

*Exemple 5 — Greenwin Industrials.*

*Endroit:* Chemin Caledonia, au sud de l'avenue Lawrence dans le nord-ouest de Toronto.

*Nombre d'unités:* 748

*Genres de bâtiments:* Quatre tours de 12 étages ainsi que des "townhouses", des garderies, un centre pour les activités sociales et récréatives, une piscine, des bains sudorifiques, du stationnement souterrain et des magasins.

**Tenure:** Three towers to be sold under the condominium principle, with the fourth tower to be a delayed condominium offered on a rental-purchase option.

**Loan:** \$14,076,788

#### Number and types of units:

	Town Houses 88 x 4 BR	284 x 2 BR	Apartment Units 200 x 3 BR	176 x 4 BR
<b>Sales Prices:</b>	\$23,980	\$14,650 to \$16,650	\$18,350 to \$20,350	\$21,950 to \$23,750
<b>Minimum incomes:</b>	\$9,770	\$6,577	\$7,877	\$9,640
<b>Monthly rent:</b>	\$232-250	\$164-186	\$198-220	\$232-250
<b>Minimum incomes:</b>	\$ 9,280 to \$10,000	\$6,560 to \$6,720	\$7,920 to \$8,800	\$ 9,280 to \$10,000

While the Greenwin project did not reach well down the income scale, the application of the rental purchase option may be appropriate to a metropolitan area, such as Toronto, where shelter costs are persistently high. The option to purchase may be exercised by the tenant within 10 years at a fixed selling price plus a 1½% escalation per year.

## 6. Construction Methodology and New Types of Housing

Opportunities were sought to introduce new construction techniques and new types of housing. Within a ten month program, the results of initiatives in this field were disappointing but not unexpected because of lead times associated with trial and experiment.

A mobile homes project was approved in principle but sustained objections by residents around the proposed site caused the project to be withdrawn by the municipality. Nonetheless, this is an area currently being explored as shelter with low end-costs.

On the other hand, the federal willingness to try new approaches was rewarded by a proposal submitted by Dominion Foundries and Steel Limited in which primary and secondary load-carrying structural members are rolled-formed galvanized steel sections.

**Mode d'occupation:** Les logements compris dans trois des tours seront vendus selon le régime de la copropriété alors que ceux de la quatrième tour seront offerts selon le même régime mais d'application différée, soit de location avec option d'achat.

**Prêt:** \$14,076,788.

#### Nombre et genres d'unités:

	"Town Houses" 88 x 4 ch.	Unités de logement 284 x 2 ch.	200 x 3 ch.	176 x 4 ch.
<b>Prix de vente:</b>	\$23,980	\$14,650 à \$16,650	\$18,350 à \$20,350	\$21,950 à \$23,750
<b>Revenu minimal:</b>	\$9,770	\$6,577	\$7,877	\$9,640
<b>Loyer mensuel:</b>	\$232-250	\$164-186	\$198-220	\$232-250
<b>Revenu minimal:</b>	\$ 9,280 à \$10,000	\$6,560 à \$6,720	\$7,920 à \$8,800	\$ 9,280 à \$10,000

Comme le projet Greenwin n'a pas atteint le niveau de revenu le plus bas, la mise en application de l'option location/achat serait plus facile dans une région métropolitaine, comme Toronto, où le prix des logements se maintient à un niveau plus élevé. Le locataire aura jusqu'à dix ans pour exercer son droit d'achat à un prix de vente déjà établi plus une augmentation annuelle de 1½ p. cent.

## 6. Méthodologie de la construction et nouveaux genres d'habitations

On espérait beaucoup qu'à l'occasion de ce programme, les entrepreneurs mettraient en oeuvre de nouvelles techniques de construction et proposeraient de nouveaux genres d'habitations. Mais au cours des 10 mois de sa durée, les résultats obtenus furent décevants quoique pas entièrement imprévus à cause des périodes d'attente qui se sont ajoutées au temps exigé pour tenter des essais et des expériences.

Un projet de maisons mobiles fut approuvé en principe, mais à cause des objections faites par les résidants du secteur avoisinant, la municipalité dut retirer sa proposition. Néanmoins, ce secteur est toujours destiné à la construction éventuelle de logements à coût modique.

D'autre part, l'intérêt marqué du gouvernement fédéral pour toute nouvelle idée pouvant aider à réduire le coût du logement fut récompensé par une proposition de la Dominion Foundries and Steel Limited où les pièces porteuses principales et secondaires de la charpente sont

**Example 6 — Dominion Foundries and Steel Limited**

**Location:** Limeridge Road and Garth Street, Hamilton.

**Number of units:** 66

**Building Types:** Eleven complexes of row-housing with 2, 3, and 4 bedroom units.

**Tenure:** Condominium home-ownership.

**Loan:** \$1,024,074

**Number and types of units:**

	5 x 2 BR	34 x 3 BR	27 x 4 BR
<b>Sales Prices:</b>	\$13,931	\$15,143-15,849	\$16,960-17,868
<b>Minimum Incomes:</b>	\$ 6,226	\$ 6,888- 7,233	\$ 7,770- 8,144

**Special Features:**

- (a) To maintain costs of this experimental housing at the lowest possible level, use was made of land assembled by Ontario and the federal government.
- (b) Project concept is one of expandable, adaptable generic housing with construction methods based on a "catalogue of parts". Any site can be selected and without interfering with the overall concept, any choice of unit can be made.
- (c) Major findings from a CMHC-sponsored research project — density, distribution and costs of units — were embodied into the project by the designers and authors of the research.
- (d) The proposal embraces social, planning and technological concerns into an integrated systems approach and is one which promises to be a genuinely manufactured rational construction system capable of true mass production.

Local interest by prospective buyers has been overwhelming with the number of inquiries far exceeding the number of units which will be available.

## 7. Involvement of Federal Departments and other Agencies

Many other federal agencies and provinces having an interest in housing, co-operated in the program in different ways:

constituées de sections d'acier galvanisé laminé.

**Exemple 6 — Dominion Foundries and Steel Limited**

**Endroit:** Chemin Limeridge et la rue Garth, Hamilton.

**Nombre d'unités:** 66

**Genres de bâtiments:** Onze ensembles de maisons en rangée de 2, 3 et 4 chambres.

**Mode d'occupation:** Copropriété.

**Prêt:** \$1,024,074.

**Nombre et genres d'unités:**

	5 x 2 ch.	34 x 3 ch.	27 x 4 ch
--	-----------	------------	-----------

<b>Prix de vente:</b>	\$13,931	\$15,143-15,849	\$16,960-17,868
-----------------------	----------	-----------------	-----------------

<b>Revenu minimal:</b>	\$ 6,226	\$ 6,888- 7,233	\$ 7,770- 8,144
------------------------	----------	-----------------	-----------------

**Caractéristiques particulières:**

- (a) Afin de maintenir le coût de ce projet à son plus bas niveau, des terrains aménagés par le gouvernement fédéral et celui de la province d'Ontario furent utilisés.
- (b) Ce projet possède des qualités lui permettant d'être utilisé dans un grand nombre de situations et il peut même être assimilé à une méthode de construction d'habitations à partir d'un "catalogue de pièces". N'importe quel terrain peut être utilisé et sans nuire au concept de l'ensemble, on peut y réaliser des logements de tous genres.
- (c) Des recherches subventionnées par la SCHL ont mené à des découvertes très intéressantes au sujet de la densité, de la répartition et du coût des unités, que les architectes et chercheurs ont incorporées au projet.
- (d) La proposition réunit des considérations d'ordre social, architectural et technique en un système intégré; elle constitue la promesse d'un mode de construction nouveau de grande valeur qui permettra de produire de grandes quantités d'habitats.

Le grand nombre de demandes de la part d'acheteurs éventuels démontre jusqu'à quel point l'intérêt est grand puisqu'elles dépassent de beaucoup le nombre d'unités qui seront disponibles.

## 7. La collaboration de ministères du gouvernement fédéral et d'autres organismes

Bon nombre d'autres organismes du gouvernement fédéral et de provinces intéressés à

- (a) Department of Indian Affairs and Northern Development;
- (b) Department of Regional Economic Expansion;
- (c) Department of Manpower and Immigration;
- (d) Newfoundland and Labrador Housing Corporation;
- (e) Nova Scotia Housing Commission;
- (f) Nova Scotia Departments of Education and Welfare;
- (g) New Brunswick Housing Corporation;
- (h) Province of Quebec;
- (i) Ontario Housing Corporation;
- (j) Manitoba Housing and Renewal Corporation; and
- (k) Alberta Housing Corporation.

*Example 7 — Habitation Village de l'Anse Incorporated (Agencies Calamo)*

The Calamo project was made possible through the absence of binding criteria and through negotiations involving Department of Regional Economic Expansion, the City of Quebec, the proponent and CMHC. Construction has not commenced but complex negotiations are nearing completion.

*Location:* Center-town Quebec City alongside the St. Charles River.

*Number of units:* 404

*Building types:* Four and six storey buildings, with a commercial area, interior swimming pool, kindergarten, and inside parking.

*Tenure:* Rental under an emphytheatic lease.

*Loan:* \$5,038,582

*Number and types of units:*

69 x Bach	48 x 1 BR	193 x 2 BR	84 x 3 BR	10 x 4 BR
-----------	-----------	------------	-----------	-----------

*Monthly*

Rent:	\$105	\$116	\$135	\$151	\$166
-------	-------	-------	-------	-------	-------

*Minimum*

incomes:	\$4,200	\$4,635	\$5,395	\$6,035	\$6,635
----------	---------	---------	---------	---------	---------

*Special Features:*

- (a) Resulting from CMHC initiatives, the Department of Regional Economic Expansion granted \$1 million to the City of Quebec for the acquisition of the land.
- (b) The City of Quebec leased the land for 55 years to the proponent for a nominal (\$1.00) yearly rental. Low rentals would not have been possible without this assistance.

l'habitation ont collaboré au programme de différentes manières. Ce sont:

- (a) Le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien.
- (b) Le ministère de l'Expansion économique régionale.
- (c) Le ministère de la Main-d'oeuvre et de l'Immigration.
- (d) La Newfoundland and Labrador Housing Corporation.
- (e) La Commission du logement de la Nouvelle-Écosse.
- (f) Les ministères de l'Éducation et du Bien-être de la Nouvelle-Écosse.
- (g) La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick.
- (h) La province de Québec.
- (i) L'Ontario Housing Corporation.
- (j) La Manitoba Housing and Renewal Corporation.
- (k) L'Alberta Housing Corporation.

*Exemple 7 — Habitation Village de l'Anse Incorporated (Agencies Calamo)*

Le projet Calamo a été rendu possible grâce à l'absence de critères fermes et grâce également aux négociations impliquant le ministère de l'Expansion économique régionale, la ville de Québec, le promoteur et la SCHL. Le projet n'a pas encore été mis en chantier mais les négociations vont bon train et seront conclues très bientôt.

*Endroit:* Au centre-ville de Québec, le long de la rivière St-Charles.

*Nombre d'unités:* 404

*Genres de bâtiments:* Bâtiments de 4 et 6 étages avec aire commerciale, piscine intérieure, jardin d'enfants et stationnement intérieur.

*Mode d'occupation:* Location en vertu d'un bail emphythéotique.

*Prêt:* \$5,038,582

*Nombre et genres d'unités:*

69 x Stu.	48 x 1 ch.	193 x 2 ch.	84 x 3 ch.	10 x 4 ch.
-----------	------------	-------------	------------	------------

*Loyer*

mensuel:	\$105	\$116	\$135	\$151	\$166
----------	-------	-------	-------	-------	-------

*Revenu*

minimal:	\$4,200	\$4,635	\$5,395	\$6,035	\$6,635
----------	---------	---------	---------	---------	---------

*Caractéristiques particulières:*

- (a) Suite aux idées mises de l'avant par la SCHL, le ministère de l'Expansion économique régionale a accordé une subvention d'un million de dollars à la ville de Québec pour l'achat des terrains à bâtir.
- (b) La ville de Québec louera le terrain au

- (c) The project is part of a redevelopment program on the shore of the St. Charles River, within the core of the City.

## 8. Municipal Involvement

The co-operation of many municipalities in easing building and zoning by-laws, and lot sizes resulted in reductions of end-costs of new construction. All provinces were represented by municipalities assisting the program in this manner.

A number of municipalities permitted the installation of utilitarian services which reduced land development and servicing costs.

Municipal initiatives on specific social housing problems resulted in a few projects having social as well as physical elements within low-cost housing objectives.

Early in the program, the City of Moncton took the initiative and proposed the sale of city-owned land to CMHC for \$500 per acre unserviced. The sub-division layout was designed by CMHC with servicing design and installation conducted by the City of Moncton Engineer's Department. There were to be no restrictions as to zoning or street widths.

### *Example 8 — City of Moncton — Berry Mills Project*

**Proponent:** City of Moncton/CMHC/Various Builders

**Location:** Fringe area 3½ miles northwest of downtown Moncton, at the junction of Berry Mills Road and Edinburgh Street.

**Number of units:** 150

**Building types:** Detached, semi-detached, row housing of both shell and finished construction.

**Tenure:** Home-ownership.

**Loan:** Approximately \$2 million of which \$584,259 was committed in 1970.

**Unit types:** All three and four bedroom.

promoteur selon les termes d'un bail de 55 ans pour la somme nominale de \$1 par an. La location à coût modique n'aurait pas été possible sans cette aide financière.

- (c) Le projet fait partie d'un programme de réaménagement des rives de la rivière St-Charles, au cœur de la ville.

## 8. Collaboration des municipalités

La collaboration d'un grand nombre de municipalités s'est manifestée par le relâchement des exigences des règlements de zonage et de construction et la réduction de l'aire des terrains a permis de réduire le coût final de la construction. Dans toutes les provinces, des municipalités ont participé au programme de cette façon.

Un certain nombre de municipalités ont permis l'installation de services utilitaires, ce qui a réduit le coût d'aménagement des terrains et d'installation des services publics.

Les initiatives prises par certaines municipalités à l'égard de problèmes particuliers aux logements sociaux ont permis que certains ensembles d'habitations comportent des éléments sociaux aussi bien que matériels tout en restant conformes aux objectifs visés par l'habitation à coût modique.

Très tôt après l'annonce du programme, la ville de Moncton prit l'initiative de proposer à la SCHL de lui vendre des terrains non pourvus des services, qui lui appartenaient, à raison de \$500 l'acre. Le plan de lotissement fut préparé par la SCHL et le service de génie de la ville de Moncton prépara les plans et dirigea l'installation des services. Aucune restriction n'a été faite quant au zonage et à la largeur des rues.

### *Exemple 8 — Ville de Moncton — le projet Berry Mills*

**Promoteur:** La ville de Moncton, la SCHL et divers constructeurs.

**Endroit:** Banlieue située à 3½ milles au nord-ouest du centre-ville de Moncton, à l'intersection du chemin Berry Mills et de la rue Edinburg.

**Nombre d'unités:** 150

**Genres de bâtiments:** Maisons unifamiliales, jumelées, maisons en rangée, genre "coquille" ou achevée.

**Mode d'occupation:** Propriété.

**Prêt:** Environ \$2 millions dont \$584,259 furent engagés en 1970.

**Genres d'unités:** Logements de 3 et 4 chambres.

	3 BR	4 BR
<b>Sales Price:</b>	\$11,200 - \$11,800	\$10,600 - \$11,770
<b>Monthly Charges for PIT:</b>	\$111 - \$117	\$105 - \$117
<b>Down payment:</b>	\$555 - \$585	\$525 - \$583
<b>Minimum Incomes:</b>	\$4,376 - \$4,604	\$4,140 - \$4,592

#### **Special Features:**

- (a) Shell type and finished housing designed by CMHC.
- (b) Buy-back clause in contracts with builders reduced overall costs.
- (c) Sewage treatment by package plant installed at City's expense, while CMHC absorbed the cost of water servicing.

The Berry Mills Project provided CMHC with the opportunity for direct involvement and participation in a project, and in negotiations in which the City and builders participated.

## **9. Provincial Involvement**

Provincial capital grants and interest subsidies were introduced by two provinces, one as a direct result of the program, and the other timed to coincide. Existing home-ownership assistance already in effect in two provinces, was extended to cover low-cost housing produced under the Special Program.

- (a) Alberta introduced an interest rate subsidy of up to two percent depending on income. This support was extended only to housing produced under the Special Program, and was an experiment on the part of the Province to extend home-ownership deeper into the income levels normally served by subsidized public housing.
- (b) Saskatchewan instituted a universal \$500 home-owner grant that coincided with the Special Program. This greatly eased the difficulties faced by low-income families in gathering sufficient money for a down payment.
- (c) The existing British Columbia home-owner grant of \$1,000 for new construction was granted to low-cost housing purchasers.

	3 ch.	4 ch.
<b>Prix de vente:</b>	\$11,200 - 11,800	\$10,600 - 11,770

<b>Mensualité PIT:</b>	\$111 - 117	\$105 - 117
<b>Paiement initial:</b>	\$555 - 585	\$525 - 583
<b>Revenu minimal:</b>	\$4,376 - 4,604	\$4,140 - 4,592

#### **Caractéristiques particulières:**

- (a) Maisons "coquilles" ou achevées selon les plans de la SCHL.
- (b) Les contrats avec les constructeurs comportent une clause de rachat en cas de non-vente, ce qui a permis de réduire le coût.
- (c) L'épuration des eaux-vannes se fait dans une usine préfabriquée installée aux frais de la ville alors que la SCHL absorbe le coût des services d'aqueduc.

Le projet Berry Mills a fourni à la SCHL l'occasion de collaborer et de participer directement à un projet ainsi qu'aux négociations avec la ville et les constructeurs.

## **9. Collaboration des provinces**

Des subventions de capital et d'intérêt ont été accordées par deux provinces; dans un cas, à la suite de l'annonce du programme spécial alors que dans l'autre, le versement de subventions a coïncidé avec le lancement du programme. Deux autres provinces ont accordé une aide pour faciliter l'accès à la propriété à l'égard des logements à coût modique réalisés en vertu du programme spécial.

- (a) L'Alberta a institué une subvention du taux d'intérêt s'élargissant jusqu'à 2 p. 100, d'après le revenu des aspirants à la propriété. Cette aide n'était accordée que pour les logements réalisés en vertu du programme spécial et constituait une tentative de la part de la province visant à permettre l'accès à la propriété à un plus grand nombre de personnes qui, à cause d'un faible revenu, ne peuvent qu'avoir accès aux logements subventionnés à caractère social.
- (b) La Saskatchewan a institué une subvention universelle de \$500 au propriétaire-occupant, dont la mise en application a coïncidé avec le programme spécial. Ce fut une aide importante pour les familles à faible revenu qui ont de la difficulté à mettre de côté une somme suffisante pour le paiement initial.
- (c) En Colombie-Britannique, la subvention de \$1,000 accordée au propriétaire d'une nouvelle maison a été accordée aux acheteurs d'habitations à coût modique.

- (d) Quebec amended existing regulations so that the type of housing financed under the Special Program could qualify for the provincial rebate.

## 10. Involvement of Lenders

An inescapable adjunct of the program was the voluntary participation by a limited number of mortgage lending institutions in low-income housing during the last quarter of 1970. Their recognition of the potential of market operations in this field should lead to further involvement of other financial institutions in 1971 and the years ahead.

Between a major Canadian bank and a trust company, some \$25 million was invested in low-cost housing. Some of these funds were directed to projects which had been examined and reviewed, but which repeated many of the traditional approaches to housing and were excluded from financing under the Special Program. Nonetheless, as they were good housing projects, a number were recommended to receive private financial support.

*Shell houses are about 75% completed when sold, and with prices running from \$8,848 in the Atlantic Provinces, are within reach of incomes beginning at \$3,190.*

- (d) Le Québec a modifié ses règlements existants de façon à permettre aux acheteurs d'habitations à coût modique construites en vertu du programme spécial de devenir admissibles à la ristourne provinciale d'intérêt.

## 10. Collaboration des prêteurs

Il ne faut pas négliger de mentionner la participation volontaire d'un certain nombre de prêteurs hypothécaires au programme de construction d'habitations pour les plus défavorisés de la société, au cours du dernier trimestre de 1970. Leur reconnaissance du potentiel du marché dans ce domaine devrait inciter d'autres institutions financières à s'engager également dans des programmes semblables en 1971 ainsi que les années suivantes afin d'établir un meilleur équilibre entre l'offre et la demande de logements de tous les prix. Une importante banque canadienne et une société de fiducie investirent environ \$25 millions dans l'habitation à coût modique. Une certaine partie de cette somme fut engagée dans la réalisation de projets qui, après avoir été examinés, comportaient trop d'éléments traditionnels et qui furent pour cette raison exclus des programmes à financer en vertu du programme spécial. Toutefois, puisqu'ils constituaient de bons projets d'habitation, plusieurs firent l'objet d'une recommandation, afin d'être financés par des capitaux privés.

*Lorsque mises en vente, les maisons coquilles sont aux trois quarts parachevées et le prix de vente se situe à compter de \$8,848. Construites dans les provinces de l'Atlantique, elles répondent aux besoins des familles dont le revenu annuel est de \$3,190 et plus.*



Many lessons have already been learned from the experience of the Special \$200 Million Low-Cost Housing Program. There is much more information to be retrieved and steps leading to a thorough evaluation are now being taken.

Even so, the process of examining new approaches to lowering the end-costs of housing, begun in February 1970, has to be looked upon as evolutionary and continuous. Many features of the 1970 Special Program are being included in programs for 1971 so that an evaluation of last year's experience can be expected to overflow into the current and future programs.

It is important therefore that present observations should be considered as neither fixed nor finite.

There are positive indications of the development of responsible attitudes towards achieving a market balance to include the housing needs of low-income families. An encouraging sign is the strengthened interest and a recognition of the importance of co-operation in broadening the capacity of housing production to meet the legitimate aspirations of all Canadians.

Row housing, walk-up apartment units and high-rise residential construction dominated the program for reasons of land and construction costs that are well known. In some of the larger urban centers, high density residential construction may be the only way of offering new homes for sale or rent at prices to match low incomes. The search for other means will continue.

The presence of amenities for shopping and facilities for recreation became a serious pre-occupation with both builder and CMHC. Some of the larger, high-rise projects included these facilities, but early proposals having a high unit density often disregarded these considerations.

In situations where adjacent communities offered the normal facilities associated with urban growth and development — shopping centers, outlets for leisure activities, and open spaces — the inclusion of amenities within the project assumed lesser importance.

Bon nombre de leçons ont déjà été tirées de l'expérience acquise grâce au programme spécial de 200 millions de dollars établi pour la construction d'habitations à coût modique. Il est possible cependant d'en tirer encore plus de renseignements et des mesures sont prises en ce moment pour pouvoir en faire une évaluation complète.

Cependant, il faut considérer que le processus consistant à examiner la nouvelle façon de réduire le coût ultime de l'habitation, mis en marche au mois de février 1970, est en constante évolution. Bon nombre de caractéristiques du programme spécial de 1970 sont comprises dans les programmes que l'on prépare pour 1971 de sorte que l'évaluation de l'expérience de l'an dernier exercera sans aucun doute une influence sur les programmes actuels et futurs.

Il est donc important de ne pas considérer les observations contenues dans ce rapport comme ayant un caractère fixe ou définitif.

On peut dire qu'il existe des indications non équivoques du développement d'attitudes plus responsables en ce qui concerne l'établissement d'un marché équilibré qui permette de tenir compte des besoins de logement des familles à faible revenu. L'intérêt accru et la reconnaissance de l'importance de la collaboration de tous les éléments en cause afin d'augmenter la possibilité de produire des habitations pouvant répondre aux aspirations légitimes de tous les citoyens du Canada constituent un signe encourageant à cet égard.

Les maisons en bande, les immeubles d'appartements sans ascenseur et avec ascenseurs ont dominé le programme à cause des coûts du terrain et de la construction, qui sont bien connus de tous. Dans certains des plus grands centres urbains, il est possible que la construction résidentielle à forte densité soit la seule façon d'offrir une habitation neuve à vendre ou à louer à des prix qui conviendraient aux faibles revenus. On continuera à chercher d'autres moyens.

La proximité de centres commerciaux et les installations pour la récréation sont devenues une préoccupation importante des constructeurs et de la SCHL. Certains des plus grands ensembles construits en hauteur comprenaient ces commodités mais dans les premiers ensembles, où l'on avait prévu une forte densité unitaire, on avait souvent négligé ces considérations.

Dans les situations où les localités avoisinantes offraient les services que l'on associe

But, where access to such facilities was difficult, most proponents were willing to negotiate these features into their projects. Inevitably, some cost increase resulted but through a process of continued negotiation and examination, these were kept to a minimum. In a few cases, space was earmarked at no extra cost for community activities, and in the condominium context, this had particular importance in providing for meeting places.

Buyer response to the sales of low-cost housing has been brisk and in many large cities, projects were sold out before they were completed. Preliminary returns indicate that home buyers under the 1970 Special Program are of an average age of 26 years with an income of \$5,600, and for 95% of them, the purchase represented their first venture into home-ownership.

In 1969, the average age of new owner-occupants was 33 years, incomes were \$9,325, and the purchase of a home was a first for 75%.

The purchase and renovation of existing and sometimes sub-standard housing, sponsored by non-profit housing societies, enabled families relying entirely on social assistance to improve the quality of their shelter. Communities in which these projects are located have reacted very favorably, to the extent that technical and professional assistance was often given gratuitously.

Substantial advances in building technology were not realized within the short period of the 10-month program. Nonetheless, the search for new ideas and the manifest intention of the federal government to support innovation in building methods and materials, has spurred greater activity within the private building industry along these lines.

Completion of project construction and the development of new communities will, of course, provide a further basis for evaluation in the physical, and social and related fields.

For many, the Special Program offered a challenge and the opportunity of seeking experience, first, in revealing the latent housing demand of low-income families and, second, in

habituellement à l'accroissement et à l'expansion urbains — tels que centres commerciaux, centres de loisirs et espaces libres — l'inclusion de ces services dans un projet particulier revêtait moins d'importance.

Toutefois, lorsque l'accès à ces services était difficile, la plupart des promoteurs étaient disposés à inclure ces caractéristiques dans leurs projets. Inévitablement, il en résultait une certaine augmentation du coût mais à la suite de négociations et d'études continues, ces augmentations étaient maintenues à un minimum. Dans quelques cas, l'espace a été affecté sans aucun coût additionnel, à des activités communes et, dans le contexte de la copropriété, cela revêtait une importance particulière du fait que l'on prévoyait ainsi des lieux de réunion.

Les acheteurs n'ont pas tardé à réagir favorablement à la mise sur le marché d'habitations à coût modique et, dans plusieurs grandes villes, les ensembles projetés ont été vendus au complet avant d'être parachevés. Les premiers rapports indiquent que l'âge moyen des acheteurs de maisons construites en vertu du programme spécial est 26 ans, leur revenu, \$5,600 et que pour 95 p. 100 d'entre eux, il s'agissait du premier achat d'une propriété.

En 1969, l'âge moyen des acheteurs de propriétés était 33 ans, le revenu, \$9,325 et il s'agissait du premier achat d'une maison dans 75 p. 100 des cas.

L'achat et la rénovation de propriétés existantes et quelquefois impropre à l'habitation, patronnées par des sociétés sans but lucratif, ont permis à des familles qui ne comptaient que sur l'assistance sociale, d'améliorer la qualité de leur logement. Les localités où se trouvent ces propriétés ont réagi très favorablement au programme, au point de fournir souvent gratuitement l'aide technique et professionnelle nécessaire.

La courte période de 10 mois durant laquelle le programme a été exécuté n'a pas été marquée par des progrès techniques vraiment remarquables. Néanmoins, la recherche de nouvelles idées et l'intention manifeste du gouvernement fédéral d'encourager et d'appuyer toute innovation dans les méthodes et les matériaux de construction, ont engendré une activité accrue dans ce sens, à l'intérieur de l'industrie de la construction.

Une fois les projets complètement réalisés et de nouvelles localités aménagées, il sera pos-

satisfying it. Throughout there has been a growing and manifest willingness to seek and explore fresh approaches to the problems of housing the poor. A feeling exists among those involved that such attitudes should be encouraged on a continuing basis and not limited to special programs.

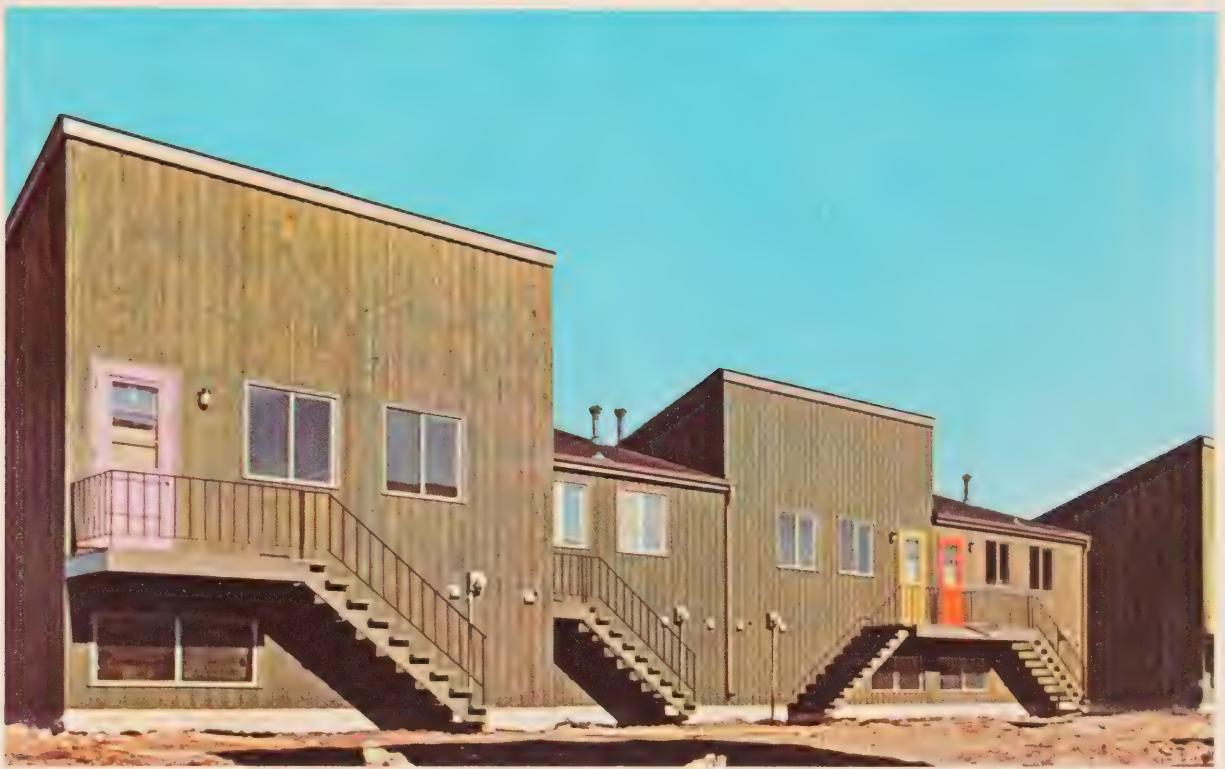
sible de faire une nouvelle évaluation du programme sur le plan matériel, social et autres plans connexes.

Pour un grand nombre, le programme spécial a constitué un défi à relever et leur a procuré l'occasion d'acquérir de l'expérience d'abord, en leur révélant le besoin latent d'habitations pour les familles à faible revenu et, en second lieu, en répondant à ce besoin. Dans l'ensemble, il y a eu un désir croissant et manifeste de rechercher de nouvelles façons d'aborder le problème du logement des moins fortunés de la société. Ceux qui ont participé activement à ce programme et ont été mis au courant de la situation sont d'avis que ces attitudes devraient être encouragées d'une façon continue et non seulement à l'occasion de programmes spéciaux.

*A condominium high-rise project on Caledonia Road in Toronto will offer 187 units out of a total of 748 on a rental-purchase option.*

*Cet ensemble de logements en hauteur situé chemin Caledonia à Toronto offrira 187 de ses 748 unités à vendre selon le principe de la copropriété, les autres logements comporteront l'option location-achat.*





*An unusual design in these Calgary units, priced from \$12,530 to \$12,700, achieves privacy for both front and rear entrances.*

*Unités de logement de conception inusitée dont l'entrée avant et arrière du logement est privée. Le prix de ces logements construits à Calgary varie entre \$12,530 et \$12,700.*



## TABULAR SYNOPSIS OF PROJECTS

### Legend

<b>Type of New Housing</b>		<b>Existing Housing</b>		
S — Single Detached		X — Existing units		
SD — Semi-Detached		P — Purchase (used only with X)		
Dup — Duplex		R — Rehabilitation (used only with X)		
RH — Row Housing				
Trip — Triplex				
Mult — Two and three storey apartment				
HR — High rise (more than three storey)				
HB — Hostel Bed				
Mon — Monette				
Bach — Bachelor				
		<b>Tenure</b>		
HO — Home-ownership		HO — Home-ownership		
Cond — Condominium home-ownership		Cond — Condominium home-ownership		
Rent — Rental		Rent — Rental		
RP — Rental Purchase		RP — Rental Purchase		
Co-op — Co-operative		Co-op — Co-operative		

Ser. No.	Project	Location	Loan (\$ Million)	Type Housing	Units	Bedrooms	LFA (Sq. ft)	Tenure	Sales Price (\$000)	Monthly PIT or Rent	Minimum Income (\$000)	% complete Mar. 31
<b>NEWFOUNDLAND</b>												
1	Shell Housing	St. John's and other	1.276	S	100	3-4	864-1080	HO	\$10.5-\$17.5	\$67-\$151	\$3.2-\$5.8	46
2	Nuport Const.	St. John's	0.697	RH-S	52	3	853-918	HO	\$13.8-\$14.5	\$113-\$145	\$4.8-\$6.3	88
Total — Newfoundland			1,973		152 (new)							
<b>NOVA SCOTIA</b>												
3	Shell Housing	Halifax and other	0.540	SD-S	51	2-3-4	744-1080	HO	\$8.8-\$13.2	\$79-\$111	\$3.7-\$5.3	75
4	North Preston Housing Demonstration Fund	Halifax	0.085	S	10	4	1097	RP Rent	(Not yet determined)	\$90	—	20
5	Centennial Prop. Ltd.	Halifax	6.671	RH-Mult	448	1 to 5	528-1309	Cond Rent	\$14.9-\$16.8	\$150-\$167	\$5.0-\$6.7	0
6	Social Housing Assoc.	Sydney	0.400	X-P-R	50	3-4	1100-1600	RP Rent	\$5.8-\$7.0	\$52-\$60	\$2.1-\$2.4	75
Total — Nova Scotia			7,696		509 (new)							
<b>NEW BRUNSWICK</b>												
7	NBHC (Rocca Leaseholds)	Saint John	1,150	Mult	104	1 to 4	641-1162	Rent	—	\$120-\$155	\$4.8-\$6.2	10
8	Berry Mills (Various Builders)	Moncton	2,000	S-SD-RH-Shell	150	3-4	700-896	HO	\$10.6-\$11.8	\$105-\$117	\$4.1-\$4.6	32
Total — New Brunswick			3,150		254 (new)							
<b>QUEBEC</b>												
9	Charest Frères Ltée	Montréal	0.912	X Dup	42	—	—	Rent	(Not yet determined)	—	—	0
10	Yale Construction Inc.	Montréal	2.758	Mult	300	2-3-4	1063-1150	Cond	\$9.9-\$13.4	\$121-\$152	\$4.5-\$6.0	80
11	Les Habitations Leman Inc.	Montréal	0.883	HR	97	Bach-1	265-411	Rent	—	\$112-\$127	\$4.7-\$5.1	60

12	Gagnon-Arch-Durrant	Montréal	3,468	HR	209	Bach 1-2-3	—	\$70-\$170	\$2.8-\$6.8	10
13	Parallel Inst.	Montréal	1,000	RX	100	(Purchase, rehabilitation of existing units for low-rental occupancy on basis of \$10,000 per unit)	Not yet set	\$5.0-\$6.0	0	
14	Jean Milot St. Prop. Ltd.	Montréal	2,707	Mult	260	1-2-3	697-1118	Rent	\$112-\$135	\$4.7-\$5.4
15	Claude Legault Const. Ltd.	Montréal	1,322	Mult-RH	114	3	1031	HO Rent	\$123 \$120	\$5.9 \$4.8
16	Belcourt Homes	Montréal	4,511	RH	358	3-4	1122-1224	Cond	\$12.4-\$13.2	\$110-\$130
17	Les Jardins Château Ltée	Montréal	2,205	Mult	210	2-3	684-960	Rent	—	\$107-\$125
18	La Corp. de Salaberry	Montréal	2,143	RH	188	2-3	973-1008	Rent	—	\$116-\$136
19	Roywood Realities Inc.	Montréal	2,301	RH	200	3-4	960-1150	HO	\$11.7-\$13.1	\$112-\$131
20	B & A Construction Inc.	Montréal	3,939	SD-RH	350	2-3-4	672-966	HO	\$10.9-\$11.7	\$104-\$115
21	Place Renaud Ltée	Montréal	0,813	RH	68	3	1085	HO	\$11.9	\$121
22	Paravert Const. Inc.	Montréal	4,900	RH-S	300	3	1170-1326	HO	\$12.4	\$128
23	Le Vallon Boisé (B-7)	Montréal	2,119	RH-Mult	216	1-2-3	923 (AV)	HO Rent	\$9.3-\$10.6 —	\$6.1
24	Jonco Corp. (Maron Dev.)	Montréal	2,500	RH	228	3-4	981-1248	HO	\$11.0-\$12.4	\$108-\$124
25	Henri Dubord Const. Inc.	Montréal	0,941	RH	76	3	975	HO	\$11.7	\$116
26	Les Entreprises Roger Pilon	Montréal	1,375	SD-RH	120	3	1120	HO	\$12.2	\$111
27	Les Habitations Émerillon	Montréal	3,286	RH-Mult	352	1-2-3	600-1092	HO Rent	\$11.3-\$11.5 —	\$121-\$128
28	Le Neuville Enrg. (Cerec)	Montréal	2,630	HR	262	Bach-1-2-3	355-918	Rent	—	\$101-\$170
29	Jardins Caprices Inc.	Montréal	1,535	Mult	148	3	1040	Cond	\$8.0-\$11.2	\$82-\$115
30	Les Entreprises Roger Pilon	Montréal	1,321	S-RH	109	3	864-1148	HO	\$11.0-\$13.1	\$116-\$145
31	C. Ielamo Const. Inc.	Montréal	2,100	SD	200	3	925	HO	\$10.6	\$124
32	Couillard Ent. Inc.	Québec	4,561	SD-HR-RH	376	Bach to 5	350-1050	HO Rent	\$13.7-\$14.5 —	\$120-\$127 \$110-\$155
33	Benoit-Dumais Ltée	Québec	2,105	HR	192	1-2-3	480-756	Rent	—	\$113-\$140
34	Robar Const. Inc.	Québec	2,059	S-SD	162	3	855-1017	HO	\$13.1-\$14.0	\$114-\$125
35	Darec Inc. (Dorval Fointier)	Québec	1,584	SD-RH	120	3	1116-1146	HO	\$13.5-\$14.5	\$119-\$127
36	Habitation Village de l'Anse	Québec	5,000	HR	404	Bach to 4	429-1150	Rent	—	\$105-\$166
37	Du-Barry	Hull	3,270	RH	300	3	1006	HO	\$11.0	\$119
38	Beaudry Const.	Hull	2,270	SD-RH	196	2-3	860-1055	HO	\$10.5-\$12.2	\$108-\$126
Total — Québec			72,518			6,150 (new) 142X				
39	ONTARIO	Toronto	0,850	HR	—	220 HB	—	Rent	—	\$40-\$60
40	Bradwin Properties	Toronto	14,077	HR-RH	748	2-3-4	606-1048	Cond RP	\$14.7-\$24.0 —	\$168-\$257 \$164-\$250
41	Greenwin Industrials	Toronto	13,774	HR	1080	Bach to 3	431-957	Rent	—	\$120-\$197
42	Victoria Wood	Toronto	8,279	HR	492	Bach-1-2- Mon	350-785	Cond	\$10.8-\$22.5	\$100-\$234
	Meridian Property Mgt.	Toronto								\$4.0-\$9.3

Ser. No.	Project	Location	Loan (\$ Million)	Type Housing	Units	Bedrooms	LFA (Sq. ft)	Tenure	Sales Price (\$'000)	Monthly PIT or Rent	Minimum Income (\$'000)	% complete Mar. 31
43	Co-Op Habitat Ass'n	Toronto	2.642	HR-RH	153	1 to 4	700-1154	Co-op HO Rent	\$13.4-\$22.1	\$107-\$176 \$128-\$209	\$4.8-\$8.4	0
44	New Mount Sinai Hosp.	Toronto	1.500	X-R	200	Rehabilitation of owner-occupied and rental units		—	From \$332 mo. up			16
45	Toronto City/CMHC	Toronto	Project cancelled as proponent withdrew request for mortgage funds									Not yet determined
46	Dominion Foundries	Hamilton	1,024	RH	66	2-3-4	864-1252	Cond	\$13.8-\$17.7	\$5.0-\$7.0	0	
47	Douglas MacDonald Const.	Ottawa	1,256	RH	80	2 to 5	820-1300	HO	\$15.6-\$17.7	\$126-\$182	\$6.0-\$7.2	5
48	Minto Const. Ltd.	Ottawa	2,657	Mult-RH	190	1 to 4	704-1066	Cond	\$10.8-\$16.9	\$85-\$162	\$4.4-\$6.8	90
49	Ronark Dev. Corp.	London	1,138	RH	94	2-3,	747-932	Cond	\$11.5-\$13.9	\$98-\$118	\$4.9-\$5.8	22
50A	Co-Op Homes Corp. of London	London	1,141	HR	80	Bach to 3	400-1000	Co-op (rent) —	—	\$100-\$170	\$4.0-\$6.8	0
50B	Co-Op Homes Corp. of London	London	1,193	RH	88	Bach to 4	373-1185	Co-op (rent) —	—	\$100-\$200	\$4.0-\$8.0	0
51	Harold Freure Ltd.	Kitchener	0.580	Mult	48	2	903	Rent	—	\$136	\$5.5	100
52	Resto Const. Co. Ltd.	St. Catharines	0.271	S	30	3	1000	HO	\$9.5 (excl. land)	\$140-\$145 (incl. OHC lot lease)	\$6.3-\$6.5	98
53	Malco Artisans Ltd.	Windsor	0.600	S	40	3	946	HO	\$15.2	\$132-\$159	\$6.4	0
54	City of Windsor (Ford Land)	Windsor	9,000	RH-Mult-HR	555	Bach to 4	401-1167	Cond	\$9.6-\$22.0	\$103-\$215	\$4.5-\$9.2	5
55	Sakiyama Ont. Ltd.	Thunder Bay	0.300	SD	24	2	750	HO	\$13.5	\$114	\$5.4	100
56	Headway Corp. Ltd.	Thunder Bay	0.700	SD	50	3	960	HO	\$13.8	\$114	\$5.4	100
57	Mayotte Const. Ltd.	Thunder Bay	0.360	SD	28	2-3	636-752	HO	\$13.1-\$14.6	\$106-\$117	\$5.0-\$5.6	100
58	VIP Contracting Co. Ltd.	Sudbury	1,356	RH	112	2-3	800-872	Rent	—	\$147-\$157	\$5.9-\$6.3	25
59	Wikwemikong Indian Band	Wikwemikong Reserve	0.152	HB	—	30 HB	—	(30 bed limited-care hospital)		NA	30	
Total — Ontario			52,850	3,958 (new) 200X 250 HB								
<b>MANITOBA</b>												
60	Willow Pk. E. Hsg. Co-op	Winnipeg	0.817	RH	68	3	826	Co-op HO	\$12.8	\$139	\$5.5	15
61	Guaranteed Homes Ltd.	Winnipeg	2,703	S-SD-RH	212	2-3-4	832-1080	HO	\$12.5-\$15.6	\$106-\$131	\$5.1-\$6.1	85
62	Heritage Homes	Winnipeg	1,200	SD	88	3-4	867-1001	HO	\$14.0-\$15.8	\$109-\$122	\$5.2-\$5.8	35
63A	Castlewood Homes	Winnipeg	0,533	Mult	54	1-2	551-733	RP Rent	\$10.3-\$11.5	\$86-\$100 \$117-\$137	\$4.8-\$5.6	35
63B	Castlewood Homes	Winnipeg	1,154	SD	94	2-3	672-1006	HO	\$12.8-\$14.6	\$106-\$120	\$5.1-\$5.7	75
64	Kineo Housing Co.	Winnipeg	0,360	SX	20	Varied	—	Rent	—	Not yet set	\$4.0-\$7.0	NA
65	Pioneer Homes (A.T.)	Winnipeg	1,700	HR	108	2-3	670-1020	Cond	\$11.0-\$20.4	\$102-\$170	\$4.8-\$8.0	0

Total — Manitoba		8,467		624 (new)		20X	
SASKATCHEWAN							
6 Cairns Homes Ltd.	Regina	0.621	\$	49	2-3	822-850	HO
7 Boychuck Const. (Sask.) Ltd.	Regina	0.599	\$	50	2-3	792-848	HO
Various Builders	Regina	0.387	\$	30	2-3	804-946	HO
9 Sask. Melis Society	Saskatchewan	1,000		100	(Size, locations, costs, etc. yet to be determined)		
10 Various Builders	Saskatoon	1,417	\$	125	2-3	660-838	HO
Total — Saskatchewan		4,024		354 (new)			
ALBERTA							
1 Nu-West Homes Ltd.	Calgary	2,298	SD	192	2-3	840-1064	HO
2A Quality Const. Ltd.	Calgary	1,025	RH	83	3	946	HO
2B Quality Const. Ltd.	Calgary	0.393	RH	34	2-3	946	Rent
3 Siggy Wittmoser Prof. Design Center Ltd.	Calgary	0.878	SD	68	3	1048-1140	HO
4 B & H Homes (Calgary) Ltd.	Calgary	1,976	RH	167	3	930	Rent
5 Co-Op Assn. of Calgary	Calgary	6,383	RH	380	2-3-4	990-1320	Co-op HO
6 Embassy Dev. Ltd.	Edmonton	3,846	RH	299	2-3	735-926	Cond
7 Sabra Dev. Ltd.	Edmonton	0.298	RH	22	3	880	Cond
8 Various Builders	Lethbridge	0.978	SD-RH	72	3	865-1111	HO
9 Blood Band Hsg. Auth.	Standoff	0.496	\$	35	3	1008	Rent
Total — Alberta		18,561		1,352 (new)			
BRITISH COLUMBIA							
0 Dawson Dev. Ltd.	Vancouver	2,618	RH	189	3	865	Cond
1 Gastown — Cordova Redev.	Vancouver	0.777	X-HB	—	103 HB	240	Rent
2 Dawson Dev. Ltd. (S.E. Sector)	Vancouver	1,940	RH	132	3	864	Cond
3 Squamish Indian Band Housing Authority	Vancouver	0.780	RH	41	2-3-4	778-1273	Rent
4 Seabird Is. Indian Band Hsg. Auth.	Seabird Is.	0.214	S	16	3-4	950-1070	Rent
5 E.H. Wheaton Ltd.	Victoria	0.602	RH	44	3	1003	Cond
Total — British Columbia		6,931		422 (new)	103 HB		
Total Canada		\$186,170 Million		13,775 (new)	412X	353 HB	

# TABLEAU SYNOPTIQUE DES PROJETS

## Légende

### Genres de nouvelles habitations

MU	Maisons unifamiliales
MJ	Maisons jumelées
Dup.	Duplex
MR	Maisons en rangée
Trip.	Triplex
ED	Édifices de 2 ou 3 étages
EDH	Édifices en hauteur (plus de 3 étages)
LFO	Lits dans un foyer
GS	Grand studio
ST	Studio

### Maisons existantes

ME	Maisons existantes
A	Achat (dans le cas de maisons existantes)
R	Restauration (dans le cas de maisons existantes)

### Mode d'occupation

P	Propriété
COP	Copropriété
L	Location
LA	Location/Achat
Coop	Coopérative
CPC	Coopérative à possession continue

No	Projet	Endroit	Prêt (\$ Millions)	Genre d'habitation	Nombre d'unités	Nombre de chambres	AP (aire de parquet pi. car.)	Mode d'occupation	Prix de vente Propriété	Mensualité PIT ou loyer	Revenu minimal (\$000)	% achèvés au 31 mars
<b>TERRE-NEUVE</b>												
1	Shell Housing (maisons coquilles)	St-Jean et autre	1.276	MU	100	3-4	864-1080	P	\$10.5-\$17.5	\$67-\$151	\$3.2-\$5.8	46
2	Nuport Const.	St-Jean	0.697	MR-MU	52	3	853-918	P	\$13.8-\$14.5	\$113-\$145	\$4.8-\$6.3	88
Total — Terre-Neuve			1.973		152 (nouvelles)							
<b>NOUVELLE-ÉCOSSE</b>												
3	Shell Housing (maisons coquilles)	Halifax et autre	0.540	MJ-MU	51	2-3-4	744-1080	P	\$8.8-\$13.2	\$79-\$111	\$3.7-\$5.3	75
4	North Preston Housing Demonstration Fund	Halifax	0.085	MU	10	4	1097	LA L	à déterminer	\$90		20
5	Centennial Prop. Ltd.	Halifax	6.671	MR-ED	448	1 à 5	528-1309	COP en location	\$14.9-\$16.8	\$150-\$167 \$118-\$143	\$5.0-\$6.7	0
6	Social Housing Assoc.	Sydney	0.400	ME-A-R	50	3-4	1100-1600	LA L	\$5.8-\$7.0	\$52-\$60	\$2.1-\$2.4	75
Total — Nouvelle-Écosse			7.696		509 (nouvelles)		50 ME					
<b>NOUVEAU-BRUNSWICK</b>												
7	NBHC (Rocca Leaseholds)	St. John	1.150	ED	104	1 à 4	641-1162	L	—	\$120-\$155	\$4.8-\$6.2	10
8	Berry Mills (Divers constructeurs)	Moncton	2.000	MU-MJ-MR- coquilles	150	3-4	700-896	P	\$10.6-\$11.8	\$105-\$117	\$4.1-\$4.6	32
Total — Nouveau-Brunswick			3.150		254 (nouvelles)							
<b>QUÉBEC</b>												
9	Charest Frère Ltée	Montréal	0.912	ME Dup	42	—	—	—	—			à déterminer
10	Yale Construction Inc.	Montréal	2.758	ED	300	2-3-4	1063-1150	P-COP	\$9.9-\$13.4	\$121-\$152	\$4.5-\$6.0	80

11	Les Habitations Leman Inc.	Montréal	0.883	EDH	97	ST-1	265-411	L	—	\$112-\$127	\$4.5-\$5.1	60
12	Gagnon-Arch-Durand	Montréal	3.468	EDH	209	ST 1-2-3	—	—	—	\$70-\$170	\$2.8-\$6.8	10
13	Paravent Inc.	Montreal	1.000	ME-R	100	(Achat, restauration d'unités existantes pour fins de location à prix modique à raison de \$10,000 par unité)	—	—	à déterminer	\$5.0-\$6.0	0	
14	Jean Mint St. Prop. Ltd.	Montréal	2.707	ED	260	1-2-3	697-1118	L	—	\$112-\$135	\$4.7-\$5.4	20
15	Cacute Legault Const. Ltd.	Montréal	1.322	ED-MR	114	3	1031	P	\$12.8	\$123	\$5.9	100
16	Belcourt Homes	Montréal	4.511	MR	358	3-4	1122-1224	COP	\$12.4-\$13.2	\$110-\$130	\$5.2-\$6.2	80
17	Les Jardins Château Ltée	Montréal	2.205	ED	210	2-3	684-960	L	—	\$107-\$125	\$4.9-\$5.0	80
18	La Corp. de Salaberry	Montréal	2.143	MR	188	2-3	973-1008	L	—	\$116-\$136	\$4.6-\$5.4	85
19	Roywood Realties Inc.	Montréal	2.301	MR	200	3-4	960-1150	P	\$11.7-\$13.1	\$112-\$131	\$5.3-\$6.3	80
20	B & A Construction Inc.	Montréal	3.939	MJ-MR	350	2-3-4	672-966	P	\$10.9-\$11.7	\$104-\$115	\$4.9-\$5.5	100
21	Place Renaud Ltée	Montréal	0.813	MR	68	3	1085	P	\$11.9	\$121	\$5.5	100
22	Paravent Const. Inc.	Montréal	4.900	MR-MU	300	3	1170-1326	P	\$12.4	\$128	\$6.1	85
23	Le Vallon Boisé (B-7)	Montréal	2.119	MR-ED	216	1-2-3	environ 923	P	\$9.3-\$10.6	\$101-\$116	\$3.8-\$5.1	70
24	Jonco Corp. (Maron Dev.)	Montréal	2.500	MR	228	3-4	981-1248	P	\$11.0-\$12.4	\$108-\$124	\$5.0-\$5.8	40
25	Henri Dubord Const. Inc.	Montréal	0.941	MR	76	3	975	P	\$11.7	\$116	\$5.5	80
26	Les entreprises Roger Pilon	Montréal	1.375	MJ-MR	120	3	1120	P	\$12.2	\$111	\$5.0	90
27	Les Habitations Emérillon	Montréal	3.286	MR-ED	352	1-2-3	600-1092	P	\$11.3-\$11.5	\$121-\$128	\$3.8-\$5.2	100
28	Le Neuville Eng. (Cerec)	Montréal	2.630	EDH	262	ST-1-2-3	355-918	L	—	\$101-\$170	\$4.0-\$8.2	20
29	Jardins Caprices Inc.	Montréal	1.535	ED	148	3	1040	COP	\$8.0-\$11.2	\$82-\$115	\$3.3-\$5.6	70
30	Les entreprises Roger Pilon	Montréal	1.321	MU-MR	109	3	864-1148	P	\$11.1-\$13.1	\$116-\$145	\$4.2-\$5.4	100
31	C. le lamo Const. Inc.	Montréal	2.100	MJ	200	3	925	P	\$10.6	\$124	\$4.5	100
32	Couillard Ent. Inc.	Québec	4.561	MJ-EDH-MR	376	ST à 5 ch.	350-1050	P	\$13.7-\$14.5	\$120-\$127	\$4.0-\$6.3	80
33	Benoit-Dumais Ltée	Québec	2.105	EDH	192	1-2-3	480-756	L	—	\$113-\$140	\$4.5-\$5.6	85
34	Robar Const. Inc.	Québec	2.059	MU-MJ	162	3	855-1017	P	\$13.1-\$14.0	\$114-\$125	\$5.5-\$5.9	75
35	Darec Inc. (Dorval Fortier)	Québec	1.584	MJ-MR	120	3	1116-1146	P	\$13.5-\$14.5	\$119-\$127	\$5.7-\$6.1	70
36	Habitation Village de l'Anse	Québec	5.000	EDH	404	ST-1-2-3-4	429-1150	L	—	\$105-\$166	\$4.2-\$6.6	0
37	Du-Barry Const.	Hull	3.270	MR	300	3	1006	P	\$11.0	\$119	\$4.8	100
38	Beaudry Const.	Hull	2.270	MJ-MR	196	2-3	860-1055	P	\$10.5-\$12.5	\$108-\$126	\$4.3-\$5.0	100
Total — Québec			72.518	6,150 (nouvelles)			142 ME					
39	ONTARIO	Toronto	0.850	EDH	—	220 LFO	—	L	—	\$40-\$60	—	40
40	Buildings Properties	Toronto	14.077	EDH-MR	748	2-3-4	606-1048	COP LA	\$14.7-\$24.0	\$168-\$257	\$6.6-\$10.0	18
41	Victoria Wood	Toronto	13.774	EDH	1080	ST à 3 ch.	431-957	L	—	\$120-\$197	\$5.0-\$7.5	35

No	Projet	Endroit	Prêt (\$ Millions)	Genre d'habitation	Nombre d'unités	Nombre de chambres	AP (aire de parquet pi. car.)	Mode d'occupation	Prix de vente Propriété	Mensualité PT ou loyer	Revenu minimal (\$000)	% achevés au 31 mars	
42	Meridian Property Mgt.	Toronto	8.279	EDH	492	ST-1-2-GS	350-785	COP	\$10.8-\$22.5	\$100-\$234	\$4.0-\$9.3	20	
43	Co-Op Habitat Ass'n	Toronto	2.642	EDH-MR	153	1 à 4	700-1154	Coop - P L	\$13.4-\$22.1	\$107-\$176	\$4.8-\$8.4	0	
44	New Mount Sinai Hosp.	Toronto		Le projet a été discontinué, le promoteur n'ayant pas fait les demandes de fonds						—	De \$332 et plus	16	
45	Ville de Toronto/SCHL	Toronto	1.500	ME-T	200	Restauration d'unités de propriétaires occupants et à louer.						à déterminer NA	
46	Dominion Foundries	Hamilton	1.024	MR	66	2-3-4	864-1252	COP	\$13.8-\$17.7	—	\$5.0-\$7.0	0	
47	Douglas MacDonald Const.	Ottawa	1.256	MR	80	2 à 5	820-1300	P	\$15.6-\$17.7	\$126-\$182	\$6.0-\$7.2	5	
48	Minto Const. Ltd.	Ottawa	2.657	ED-MR	190	1 à 4	704-1066	COP	\$10.8-\$16.9	\$82-\$162	\$4.4-\$6.8	90	
49	Ronark Dev. Corp.	London	1.138	MR	94	2-3	747-932	COP	\$11.5-\$13.9	\$98-\$118	\$4.9-\$5.8	22	
50A	Co-Op Homes Corp. of London	London	1.141	EDH	80	ST à 3 ch.	400-1000	CPC (L)	—	\$100-\$170	\$4.0-\$6.8	0	
50B	Co-Op Homes Corp. of London	London	1.193	MR	88	ST à 4 ch.	373-1185	CPC (L)	—	\$100-\$200	\$4.0-\$8.0	0	
51	Harold Freure Ltd.	Kitchener	0.580	ED	48	2	903	L	—	\$136	\$5.5	100	
52	Resto Const. Co. Ltd.	St. Catharines	0.271	MU	30	3	1000	P	\$9.5 (incluant bail sur terrain exclu)	\$140-\$145	\$6.3-\$6.5	98	
53	Malco Artisans Ltd.	Windsor	0.600	MU	40	3	946	P	\$15.2	\$103-\$215	\$4.5-\$9.2	5	
54	Ville de Windsor (Terrain de la Cie Ford)	Windsor	9.000	MR-ED-EDH	555	ST à 4 ch.	401-1167	COP	\$9.6-\$22.0	\$132-\$159	\$6.4	0	
55	Sakiyama Ont. Ltd.	Thunder Bay	0.300	MJ	24	2	750	P	\$13.5	\$114	\$5.4	100	
56	Headway Corp. Ltd.	Thunder Bay	0.700	MJ	50	3	960	P	\$13.8	\$114	\$5.4	100	
57	Mayotte Const. Ltd.	Thunder Bay	0.360	MJ	28	2-3	636-752	P	\$13.1-\$14.6	\$106-\$117	\$5.0-\$5.6	100	
58	VIP Contracting Co. Ltd.	Sudbury	1.356	MR	112	2-3	800-872	L	—	\$147-\$157	\$5.9-\$6.3	25	
59	Wikwemikong Indian Band	Wikwemikong Reserve	0.152	LFO	—	30 LFO	—	(30 lits d'hôpital pour soins mineurs)					
Total — Ontario			62.850	3,958 (nouvelles)						200 ME	250 LFO		
60	MANITOBA Willow Pk. E. Hsg. Co-op	Winnipeg	0.817	MR	68	3	826	CPC	\$12.8	\$139	\$5.5	15	
61	Guaranteed Homes Ltd.	Winnipeg	2.703	MU-MJ-MR	212	2-3-4	832-1080	P	\$12.5-\$15.6	\$106-\$131	\$5.1-\$6.1	85	
62	Heritage Homes	Winnipeg	1.200	MJ	88	3-4	867-1001	P	\$14.0-\$15.8	\$109-\$122	\$5.2-\$5.8	35	
63A	Castlewood Homes	Winnipeg	0.533	EDH	54	1-2	551-733	LA L	\$10.3-\$11.5	\$86-\$100	\$4.8-\$5.6	35	
63B	Castlewood Homes	Winnipeg	1.154	MJ	94	2-3	672-1006	P	\$12.8-\$14.6	\$106-\$120	\$5.1-\$5.7	75	
64	Kinew Housing Co.	Winnipeg	0.360	MU-ME	20	Variable	—	L	—	à déterminer	\$4.0-\$7.0	NA	
65	Pioneer Homes (A.T.)	Winnipeg	1.700	EDH	108	2-3	670-1020	COP	\$11.0-\$20.4	\$102-\$170	\$4.8-\$8.0	0	

Total — Manitoba	8,467	624 (nouvelles)	20 ME
SASKATCHEWAN			
66 Cairns Homes Ltd.	0.621	MU	49
67 Boyenuck Const. (Sask.) Ltd.	0.599	MU	50
68 Divers constructeurs	0.387	MU	30
69 Sask. Met's Society	1,000	—	100
70 Divers constructeurs	1,417	MU	125
Total — Saskatchewan	4,024	354 (nouvelles)	
ALBERTA			
71 Nu-West Homes Ltd.	2,298	MJ	192
72A Quality Const. Ltd.	1,025	MR	83
72B Quality Const. Ltd.	0,393	MR	34
73 Siggy Witmoser Prof. Design Center Ltd.	0,878	MJ	68
74 B & H Homes (Calgary) Ltd.	1,976	MR	167
75 Co-Op Assn. of Calgary	6,383	MR	380
76 Embassy Dev. Ltd.	3,846	MR	299
77 Sabra Dev. Ltd.	0,288	MR	22
78 Divers constructeurs	0,978	MJ-MR	72
79 Blood Band Hsg. Auth.	Standoff	MU	0,496
Total — Alberta	18,561	1,352 (nouvelles)	
COLombie-BRITANNIQUE			
80 Dawson Dev. Ltd.	Vancouver	MR	2,618
81 Gastown — Cordova Redev.	Vancouver	ME-LFO	0,777
82 Dawson Dev. Ltd. (S.E. Sector)	Vancouver	MR	1,940
83 Squamish Indian Band Housing Authority	Vancouver	MR	0,780
84 Seabird Is. Indian Band Hsg. Auth.	Seabird Is.	MU	0,214
85 E.H. Wheaton Ltd.	Victoria	MR	0,602
Total — Colombie-Britannique	6,931	422 (nouvelles)	103 LFO
TOTAL CANADA	\$186,170 Millions	13,775 (nouvelles)	412 ME 353 LFO





*Photographs/Photographies*

- 4 John Evans, Ottawa
- 7 P.M. Photo-Graphics, Calgary
- 9 Betty Taylor, CMHC/SCHL
- 11 Gilbert A. Milne, Toronto
- 15 Betty Taylor, CMHC/SCHL
- 18 Robert Lundgren, CMHC/SCHL
- 19 Betty Taylor, CMHC/SCHL
- 23 Robert Lundgren, CMHC/SCHL
- 29 Betty Taylor, CMHC/SCHL
- 30 Betty Taylor, CMHC/SCHL
- 30 Michael Pine, CMHC/SCHL
- 37 John Mick, CMHC/SCHL
- 40 Gilbert A. Milne, Toronto
- 41 P.M. Photo-Graphics, Calgary

*Design/Présentation*

Maynard Douglas, CMHC/SCHL



